

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité de ces titres et toute personne qui donne à entendre le contraire commet une infraction.



hazelview
INVESTMENTS

**PROSPECTUS SIMPLIFIÉ
DATÉ DU 30 MAI 2025**

FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

**Offrant les séries suivantes de parts d'organisme de placement collectif
dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada :**

Série A	Série F	Série I
Série T6,5	Série FT6,5	Série F85
	Série F85T6,5	

OPC ALTERNATIF

FONDS IMMOBILIER ALTERNATIF HAZELVIEW

**Offrant les séries suivantes de parts d'organisme de placement collectif
dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada :**

Série A	Série F-1	Série F	Série I
---------	-----------	---------	---------

TABLE DES MATIÈRES

INFORMATION INTRODUCTIVE.....	1
RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATION D'UN OPC	1
<i>Gestionnaire.....</i>	<i>1</i>
<i>Conseiller en valeurs.....</i>	<i>2</i>
<i>Accords relatifs au courtage</i>	<i>3</i>
<i>Fiduciaire.....</i>	<i>3</i>
<i>Dépositaire</i>	<i>3</i>
<i>Auditeur.....</i>	<i>4</i>
<i>Teneur de livres et agent chargé de la tenue des registres.....</i>	<i>4</i>
<i>Mandataire d'opérations de prêt de titres</i>	<i>4</i>
<i>Prêteur de fonds.....</i>	<i>4</i>
<i>Comité d'examen indépendant et gouvernance</i>	<i>4</i>
<i>Entités membres du groupe.....</i>	<i>5</i>
<i>Politiques et pratiques.....</i>	<i>5</i>
<i>Rémunération des administrateurs, des dirigeants et des fiduciaires</i>	<i>8</i>
<i>Contrats importants.....</i>	<i>8</i>
<i>Poursuites judiciaires</i>	<i>8</i>
<i>Site Web désigné.....</i>	<i>9</i>
ÉVALUATION DES TITRES EN PORTEFEUILLE.....	9
CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE.....	10
SÉRIES DE PARTS DES FONDS OFFERTES AUX TERMES DU PRÉSENT PROSPECTUS	
SIMPLIFIÉ.....	10
<i>Parts de série A.....</i>	<i>10</i>
<i>Parts de série T6,5.....</i>	<i>10</i>
<i>Parts de série F-1.....</i>	<i>11</i>
<i>Parts de série F.....</i>	<i>11</i>
<i>Parts de série F85.....</i>	<i>11</i>
<i>Parts de série FT6,5.....</i>	<i>12</i>
<i>Parts de série F85T6,5.....</i>	<i>12</i>
<i>Parts de série I.....</i>	<i>13</i>
<i>Séries donnant droit à un revenu régulier.....</i>	<i>13</i>
<i>Incidences d'un changement de désignation.....</i>	<i>14</i>
SOUSCRIPTIONS, ÉCHANGES ET RACHATS.....	14
<i>Comment puis-je souscrire des parts d'un Fonds?</i>	<i>14</i>
<i>Exigences de placement minimum</i>	<i>15</i>
<i>Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum....</i>	<i>15</i>
<i>Changements automatiques de désignation</i>	<i>16</i>
<i>Comment puis-je faire racheter des parts d'un Fonds?.....</i>	<i>16</i>
<i>Puis-je échanger mon investissement dans une série d'un Fonds contre une autre série du même Fonds?</i>	<i>17</i>
<i>Puis-je échanger mon investissement dans un Fonds contre un investissement dans un autre Fonds?</i>	<i>18</i>
<i>Mes droits de faire racheter des parts d'un Fonds peuvent-ils être suspendus?</i>	<i>18</i>
<i>Opérations à court terme</i>	<i>18</i>
FRAIS.....	19
<i>Quels sont les frais payables par les investisseurs et par les Fonds?</i>	<i>19</i>
RÉMUNÉRATION DU COURTIER.....	23
<i>Frais versés aux courtiers.....</i>	<i>23</i>
<i>Programmes d'encouragement à la vente.....</i>	<i>23</i>
INCIDENCES FISCALES	23
<i>Incidences fiscales pour les Fonds.....</i>	<i>24</i>
<i>Incidences fiscales pour les investisseurs</i>	<i>25</i>
<i>Meilleure communication de renseignements fiscaux</i>	<i>27</i>
QUELS SONT VOS DROITS?	28

DISPENSES ET AUTORISATIONS	29
ATTESTATION DES FONDS, DU GESTIONNAIRE ET DU PROMOTEUR DES FONDS	31
INFORMATION PROPRE AUX FONDS	32
QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF ET QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS UN TEL ORGANISME?	32
<i>Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif?</i>	<i>32</i>
<i>Qu'est-ce qu'une part?</i>	<i>32</i>
<i>Quels types de placements les OPC font-ils?</i>	<i>32</i>
<i>Pourquoi devrais-je souscrire des parts d'un OPC?</i>	<i>32</i>
<i>Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC?</i>	<i>33</i>
RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT.....	42
DESCRIPTION DES PARTS OFFERTES PAR LES FONDS	44
NOM, CONSTITUTION ET HISTORIQUE DU FONDS.....	46
MÉTHODE DE CLASSIFICATION DU RISQUE DE PLACEMENT	47
FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW.....	49
FONDS IMMOBILIER ALTERNATIF HAZELVIEW	53

INFORMATION INTRODUCTIVE

Le présent prospectus simplifié (le « **prospectus simplifié** ») contient des renseignements importants choisis au sujet du Fonds immobilier mondial Hazelview et du Fonds immobilier alternatif Hazelview (chacun, un « **Fonds** » et collectivement, les « **Fonds** ») pour vous aider à prendre une décision éclairée relativement à un placement et à comprendre vos droits en tant qu'investisseur. Dans le présent prospectus simplifié, les mots « nous », « notre », « Hazelview » et le « gestionnaire » s'entendent de Valeurs mobilières Hazelview, le gestionnaire des Fonds. Le présent prospectus simplifié contient de l'information sur les Fonds et sur les risques que comporte un placement dans des organismes de placement collectif (« OPC ») en général, ainsi que la désignation des entreprises responsables de la gestion des Fonds.

Le présent document est divisé en deux parties :

- la **partie A**, qui va de la page 1 à la page 30, contient de l'information générale au sujet des Fonds;
- la **partie B**, qui va de la page 32 à la page 52, contient de l'information propre à chaque Fonds décrit dans le présent document.

Vous pouvez obtenir d'autres renseignements sur les Fonds dans les documents suivants :

- le dernier aperçu du fonds déposé (l'« **aperçu du fonds** »);

- les derniers états financiers annuels déposés;
- les états financiers intermédiaires déposés après les états financiers annuels;
- le dernier rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds déposé;
- tout rapport intermédiaire de la direction sur le rendement du fonds déposé après le dernier rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds.

Ces documents sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, de sorte qu'ils en font légalement partie intégrante, comme s'ils en constituaient une partie imprimée. Vous pouvez obtenir sur demande et sans frais un exemplaire de ces documents en composant sans frais le 1 888 949-8439, ou en vous adressant à votre courtier en valeurs.

On peut également obtenir ces documents sur le site Web désigné des Fonds, à www.hazelview.com, ou en communiquant avec les Fonds à l'adresse électronique info@hazelview.com.

On peut obtenir ces documents et d'autres renseignements concernant les Fonds sur le site Internet de SEDAR+ (le Système électronique de données, d'analyse et de recherche +) au www.sedarplus.com.

RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATION D'UN OPC

Gestionnaire

Hazelview est le gestionnaire des Fonds. Nos adresse, numéro de téléphone et adresse de site Web sont : 1133, rue Yonge, 4^e étage, Toronto (Ontario) M4T 2Y7, 1 888 949-8439 et www.hazelview.com. Vous pouvez également communiquer avec nous par courriel à info@hazelview.com.

Nous gérons le Fonds immobilier mondial Hazelview conformément aux modalités de la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 5 novembre 2020, en sa version modifiée à l'occasion (la « **déclaration de**

fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview »), et le Fonds immobilier alternatif Hazelview conformément aux modalités de la déclaration de fiducie cadre datée du 13 décembre 2022, en sa version modifiée à l'occasion (la « **déclaration de fiducie du Fonds immobilier alternatif Hazelview** » et avec la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview, les « **déclarations de fiducie** »). Nous avons la responsabilité de la conformité aux politiques, aux restrictions et aux pratiques des Fonds en matière de placement ainsi que de la prestation ou de l'impartition de tous les services administratifs généraux ayant trait aux Fonds.

Le tableau suivant présente le nom, le lieu de résidence et le poste ou les fonctions occupés à Hazelview de chaque administrateur et de chaque membre de la haute direction de Hazelview.

Nom et municipalité de résidence	Poste et fonctions au sein de Hazelview
Ugo Bizzarri Toronto (Ontario)	Personne désignée responsable, chef de la direction et administrateur
Corrado Russo Toronto (Ontario)	Associé gérant, directeur des investissements, Immobilier public, et administrateur
Carrie Morris Toronto (Ontario)	Directrice générale, responsable des solutions et de l'expérience client et administratrice
Peter Hawkings Toronto (Ontario)	Chef du contentieux
David Melo Toronto (Ontario)	Chef de la direction financière par intérim
Timothy Fitzpatrick Toronto (Ontario)	Chef de la conformité, chef de la protection de la vie privée et chef de la lutte contre le blanchiment d'argent

Conseiller en valeurs

Nous gérons le portefeuille de placements du Fonds immobilier mondial Hazelview conformément à la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview, et celui du Fonds immobilier alternatif Hazelview conformément à une convention de gestion de placements datée du 2 janvier 2023 (la « **convention de gestion de placements** »). Nous ou le Fonds immobilier alternatif Hazelview pouvons résilier la convention de gestion de placements moyennant un préavis écrit de 30 jours.

Nous sommes chargés de faire des analyses de placement et des recommandations à cet égard, de prendre des décisions en matière de placement et de placer les ordres de souscription et de vente pour les Fonds. Nous sommes autorisés par les autorités en valeurs mobilières à gérer les comptes gérés, y compris les Fonds, et avons les qualifications pour le faire.

Nous gérons des placements pour d'autres clients qui peuvent investir dans les mêmes titres que les Fonds. Lors du placement des ordres de souscription et de vente de titres, l'exécution de ces ordres est divisée proportionnellement ou réalisée alternativement d'une façon que nous jugeons équitable parmi tous les clients qui négocient les titres.

Les personnes nommées ci-après prennent des décisions de placement pour les Fonds :

Nom	Titre	Rôle joué dans le processus de prise des décisions de placement
Corrado Russo	Associé gérant, directeur des investissements, Immobilier public	Gestionnaire de portefeuille principal des placements des Fonds
Claudia Reich Floyd	Directrice générale, gestionnaire de portefeuille	Gestionnaire de portefeuille des placements des Fonds
Samuel Sahn	Directeur général, gestionnaire de portefeuille	Gestionnaire de portefeuille des placements des Fonds

Les décisions de placement prises par Corrado Russo en sa qualité de gestionnaire de portefeuille principal des Fonds n'ont pas à être ratifiées ou approuvées formellement par un comité de Hazelview.

Accords relatifs au courtage

La souscription et la vente des titres du portefeuille sont effectuées par Hazelview, par l'entremise de courtiers inscrits. Hazelview a l'obligation réglementaire de faire des efforts raisonnables pour réaliser la meilleure exécution des opérations sur les titres du portefeuille lorsqu'elle agit pour les Fonds. La meilleure exécution s'entend des conditions d'exécution les plus avantageuses pouvant être raisonnablement obtenues dans les circonstances.

Les éléments dont Hazelview tient compte pour établir les conditions d'exécution les plus avantageuses pouvant être raisonnablement obtenues dans les circonstances et la pondération donnée à chaque élément peuvent varier selon les circonstances, y compris les besoins des Fonds, le titre visé et les conditions du marché en vigueur. Hazelview tient compte, selon les circonstances, de certains éléments qualitatifs et/ou quantitatifs pertinents, y compris le cours, la rapidité d'exécution, la certitude d'exécution et les coûts généraux de l'opération ainsi que la qualité et la valeur des biens et des services de recherche que le courtier fournit aux Fonds, tels que les services de recherche, les services statistiques et d'autres services utilisés pour évaluer les placements potentiels (collectivement, les « **services de courtage** »). Les services de courtage comprennent les conseils, directement et par écrit, quant à la valeur des titres; à l'opportunité d'investir dans des titres ou de souscrire ou de vendre des titres; la disponibilité des titres ou des souscripteurs ou des vendeurs de titres; des analyses et des rapports concernant les émetteurs, les secteurs, les titres, les facteurs économiques et les tendances. Ces services nous permettent de compléter nos propres activités de recherche en matière de placement et d'obtenir les avis et les renseignements de tiers avant de prendre des décisions de placement. Nous établissons de bonne foi que les Fonds reçoivent un avantage raisonnable découlant de l'utilisation qui est faite des services de courtage reçus, s'il y a lieu, compte tenu de l'utilisation de ces services de courtage et des courtages payés.

Depuis la date des derniers prospectus simplifiés préparés pour les Fonds, les types suivants de biens ou de services ont été fournis au gestionnaire par un courtier ou un tiers en échange d'opérations entraînant des courtages pour les Fonds confiées à un courtier donné : des

recherches sur des industries, des secteurs et des sociétés visés, ainsi que des recherches sur les données du marché. Le gestionnaire n'a aucun courtier affilié.

Sous réserve de l'obligation de faire des efforts raisonnables pour réaliser la meilleure exécution, nous pourrions à notre appréciation choisir d'exécuter des opérations de portefeuille avec des courtiers qui placent des ordres pour les parts (chacune, une « **part** » et, collectivement, les « **parts** ») des Fonds. Il est possible d'obtenir sur demande le nom des courtiers inscrits qui fournissent des services de courtage en communiquant avec le gestionnaire au numéro sans frais 1 888 949-8439 ou par courriel à l'adresse info@hazelview.com.

Fiduciaire

Le Fonds immobilier mondial Hazelview est régi conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview, et Hazelview a été nommée comme fiduciaire le 18 avril 2013. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview est régi conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie du Fonds immobilier alternatif Hazelview, et Hazelview a été nommée comme fiduciaire du Fonds le 13 décembre 2022. Hazelview détient les biens des Fonds pour le compte des porteurs de parts (chacun, un « **porteur de parts** » et, collectivement, les « **porteurs de parts** ») des Fonds. Les nom, municipalité de résidence et poste ou fonctions occupés par chacun des administrateurs et des dirigeants de Hazelview sont présentés ci-dessus à la rubrique « Responsabilité de l'administration d'un OPC — Gestionnaire ».

Nous pouvons, à titre de fiduciaire des Fonds, dissoudre les Fonds en remettant un préavis écrit de 60 jours aux porteurs de parts conformément au *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* (le « **Règlement 81-102** »).

Dépositaire

L'encaisse et les valeurs mobilières du Fonds immobilier mondial Hazelview sont détenues en Ontario par Compagnie Trust CIBC Mellon (« **CIBC Mellon** »), en sa qualité de dépositaire, aux termes d'une convention de services de dépôt datée du 14 mai 2015, dans sa version plus amplement modifiée à l'occasion (la « **convention de services de dépôt du**

Fonds immobilier mondial Hazelview »). Chaque partie peut résilier la convention de services de dépôt du Fonds immobilier mondial Hazelview sans pénalité sur remise d'un préavis écrit à cet effet d'au moins 90 jours à l'autre partie. L'établissement principal de CIBC Mellon est situé au 320, rue Bay, C.P. 1, Toronto (Ontario) M5H 4A6. CIBC Mellon peut nommer des sous-dépositaires qualifiés pour détenir les valeurs mobilières du portefeuille à l'extérieur du Canada. CIBC Mellon n'est pas membre du groupe du gestionnaire.

L'encaisse et les valeurs mobilières du Fonds immobilier alternatif Hazelview sont détenues en Ontario par La Banque de Nouvelle-Écosse (« **BNE** »), en sa qualité de dépositaire, aux termes d'une convention de services de dépôt datée du 7 décembre 2022, dans sa version plus amplement modifiée à l'occasion (la « **convention de services de dépôt du Fonds immobilier alternatif Hazelview** »). Chaque partie peut résilier la convention de services de dépôt du Fonds immobilier alternatif Hazelview sans pénalité sur remise d'un préavis écrit à cet effet d'au moins 90 jours à l'autre partie. L'établissement principal de BNE est situé au 44, rue King Ouest, Toronto (Ontario) M5H 1H1. BNE peut nommer des sous-dépositaires qualifiés pour détenir les valeurs mobilières du portefeuille à l'extérieur du Canada. BNE n'est pas membre du groupe du gestionnaire.

Auditeur

Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. est l'auditeur des Fonds. Son bureau est situé à la tour EY, 100, rue Adelaide Ouest, C.P. 1, Toronto (Ontario) M5H 0B3.

Teneur de livres et agent chargé de la tenue des registres

Hazelview a nommé SGGG Fund Services Inc. (« **SGGG** ») comme teneur de livres et agent chargé de la tenue des registres du Fonds immobilier mondial Hazelview aux termes d'une convention de services aux porteurs de titres intervenue le 5 juin 2013, dans sa version modifiée à l'occasion, et du Fonds immobilier alternatif Hazelview aux termes d'une convention de services d'évaluation de fonds et de tenue des registres des porteurs de parts intervenue le 2 janvier 2023, dans sa version modifiée et plus amplement modifiée à l'occasion (collectivement, les « **conventions de services avec SGGG** »).

Aux termes des conventions de services avec SGGG, SGGG fournit également aux Fonds des services d'évaluation. Chaque partie peut résilier les conventions de services avec SGGG respectives en donnant à l'autre partie un préavis écrit d'au moins trois mois à cet effet. L'établissement principal de SGGG est situé au 121, rue King Ouest, bureau 300, Toronto (Ontario) M5H 3T9, lieu de conservation du registre des titres des Fonds. SGGG n'est pas membre du groupe du gestionnaire.

Mandataire d'opérations de prêt de titres

À l'heure actuelle, les Fonds ne se livrent à aucune opération de prêt, mise en pension ou prise en pension de titres. Avant que les Fonds ne puissent se livrer à des opérations de prêt, à des mises en pension ou à des prises en pension de titres, le gestionnaire nommera un mandataire d'opérations de prêt de titres pour les Fonds, lequel ne sera pas un membre du groupe du gestionnaire.

Prêteur de fonds

Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a conclu une convention de services de courtage principal et de gage (la « **convention avec le courtier principal** ») avec La Banque de Nouvelle-Écosse (le « **courtier principal** ») datée du 7 décembre 2022. Conformément aux modalités de la convention avec le courtier principal, le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut emprunter des fonds auprès du courtier principal aux fins de placement et peut vendre des titres à découvert, dans chaque cas conformément à ses objectifs et stratégies de placement. Le courtier principal n'est pas un membre du groupe du gestionnaire ni une personne avec laquelle celui-ci a des liens.

Comité d'examen indépendant et gouvernance

Selon le *Règlement 81-107 sur le comité d'examen indépendant des fonds d'investissement* (le « **Règlement 81-107** »), tous les fonds d'investissement dont les titres sont placés dans le public doivent créer un comité d'examen indépendant (« **CEI** ») et le gestionnaire doit établir des politiques et des procédures concernant les questions de conflit d'intérêts. Nous devons renvoyer toutes les questions de conflit d'intérêts concernant les

Fonds au CEI pour examen ou approbation. Hazelview a adopté des politiques et des procédures écrites pour le règlement des questions de conflit d'intérêts, la tenue des dossiers sur ces questions et la fourniture au CEI de directives et d'aide dans l'exécution de ses fonctions et de ses obligations.

Conformément au Règlement 81-107, le CEI doit compter au moins trois membres indépendants. Il a de plus l'obligation de procéder à l'évaluation périodique de ses membres et de fournir au moins tous les ans aux Fonds et à leurs porteurs de parts respectifs un rapport sur ses fonctions.

Les membres du CEI sont Lynn Vickers, Chris Slightham et Scott Cooper. Chris Slightham a été nommé le 20 janvier 2015. Lynn Vickers a été nommée le 18 août 2023, avec prise d'effet le 25 août 2023. Scott Cooper a été nommé avec prise d'effet le 25 août 2024. Chris Slightham a été nommé à titre de président du CEI avec prise d'effet le 25 août 2024. Kenneth Thomson a quitté son poste le 24 août 2024.

Chaque membre du CEI touche une rémunération annuelle de 12 000 \$ et le président du CEI touche une rémunération annuelle de 14 000 \$, majorée des frais pour chaque réunion, le cas échéant. Ces frais, ainsi que les frais juridiques et d'assurance connexes, sont répartis équitablement entre tous les fonds que nous gérons.

Le CEI exerce les fonctions suivantes :

- examen des politiques et des procédures écrites de Hazelview sur les conflits d'intérêts concernant les Fonds et formulation de commentaires à cet égard;
- examen des questions de conflit d'intérêts que nous lui soumettons et formulation de recommandations à notre intention sur la question de savoir si la mesure projetée à l'égard du conflit d'intérêts aboutit à un résultat juste et raisonnable pour les Fonds;
- étude et, s'il le juge opportun, approbation de notre décision concernant un conflit d'intérêts que nous lui avons soumis pour approbation;

- exécution des autres obligations pouvant lui échoir aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable.

Le CEI établit, au moins une fois par an, un rapport sur ses activités que les porteurs peuvent obtenir sur le site Web désigné des Fonds à l'adresse www.hazelview.com ou sur demande et sans frais en s'adressant au gestionnaire par la poste au 1133, rue Yonge, Toronto (Ontario) M4T 2Y7; sans frais par téléphone au 1 888 949-8439; ou par courriel au info@hazelview.com.

Entités membres du groupe

Aucune entité du groupe de Hazelview ne fournit des services aux Fonds ou à Hazelview relativement aux Fonds.

Politiques et pratiques

GÉNÉRALITÉS

Comme il est précisé ci-dessus, les Fonds sont régis conformément aux dispositions de leur déclaration de fiducie respective. Hazelview, à titre de fiduciaire et de gestionnaire, a la responsabilité de la gouvernance des Fonds et de l'administration quotidienne de ceux-ci. Nous avons établi une politique d'équité qui comporte les politiques, les procédures et les lignes directrices nécessaires pour veiller à la bonne gestion des Fonds. Les systèmes mis en place contrôlent et gèrent les pratiques commerciales et de vente, les risques et les conflits d'intérêts internes relatifs aux Fonds, tout en assurant la conformité aux normes de l'entreprise et à la réglementation. Nous avons élaboré des politiques et des lignes directrices concernant la gestion des principaux risques des Fonds et veillons à ce que celles-ci soient communiquées aux responsables de ces questions, et nous vérifions leur efficacité. Pour plus de renseignements, se reporter aux rubriques « Restrictions en matière de placement » et « Responsabilité de l'administration d'un OPC ».

Les Fonds ont mis en place un programme de gestion du risque de liquidité qui est supervisé par les employés qui ont une expérience pertinente en la matière et dont au moins un membre est indépendant de la gestion de portefeuille. La gestion du risque de liquidité fait partie du processus de gestion du risque plus général des Fonds, qui comprend des politiques internes documentées relatives à l'évaluation, à

la supervision, à l'atténuation et à la déclaration de risques de liquidité pour les Fonds.

PLACEMENTS DANS DES DÉRIVÉS

Les Fonds ne peuvent utiliser des dérivés que dans la mesure permise par la législation canadienne en valeurs mobilières et que conformément à leurs objectifs de placement. Seul le gestionnaire, par l'intermédiaire de son personnel ayant l'expérience et les compétences requises pour utiliser des dérivés, peut entreprendre des opérations sur dérivés pour le compte des Fonds.

VENTES À DÉCOUVERT

Les Fonds peuvent se livrer à des ventes à découvert conformément à ce qui est permis par la législation en valeurs mobilières applicable et conformément à toute dispense accordée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, le cas échéant. La décision des Fonds de se livrer à des ventes à découvert est prise par le gestionnaire. Le gestionnaire a mis en place des politiques et des procédures écrites qui énoncent les objectifs et buts des ventes à découvert ainsi que des procédures de gestion des risques qui s'appliquent aux ventes à découvert. Ces politiques et procédures ont été fixées par le gestionnaire, qui les examine au moins une fois l'an. Le gestionnaire a la responsabilité de surveiller toutes les stratégies de vente à découvert utilisées par les Fonds. Le personnel du service de conformité à l'emploi du gestionnaire examine l'utilisation des ventes à découvert dans le cadre de leur examen continu des activités des Fonds. Le personnel du service de conformité n'est pas membre du groupe de placement et de négociation, et il fait rapport à un secteur fonctionnel différent. Les limites et contrôles qui s'appliquent à l'utilisation des ventes à découvert font partie du régime de conformité des Fonds et comprennent des examens réalisés par des analystes dans le but d'assurer que les positions dans les ventes à découvert des Fonds respectent les politiques applicables. Les procédures d'évaluation ou les simulations de risques ne sont généralement pas utilisées pour tester les portefeuilles des Fonds dans des conditions difficiles.

POLITIQUES ET PROCÉDURES EN MATIÈRE DE VOTE PAR PROCURATION

En ce qui a trait aux placements des Fonds dans des titres comportant droit de vote, le gestionnaire (ci-après appelé le « **fondé de pouvoir** »), au nom des Fonds, suit les politiques et les procédures décrites dans la présente rubrique lorsqu'il exerce les droits de vote conférés par procuration relativement aux titres en portefeuille. Le fondé de pouvoir exerce pour le compte des Fonds les droits de vote conférés par procuration conformément aux politiques et aux procédures en matière de vote par procuration adoptées par le gestionnaire. À l'égard des questions ordinaires et des questions extraordinaires, le fondé de pouvoir prendra des dispositions raisonnables pour s'assurer que des procurations sont reçues et que les droits de vote représentés par celles-ci sont exercés dans l'intérêt véritable des Fonds, ce qui consiste généralement à exercer les droits de vote conférés par procuration en vue d'accroître la valeur des actions détenues dans les Fonds. L'intérêt financier des Fonds est le principal élément à prendre en compte pour déterminer de quelle manière les droits de vote représentés par les procurations doivent être exercés. En ce qui concerne les questions sociales et politiques qui ne comportent pas de prime abord des aspects financiers, le fondé de pouvoir exerce généralement les droits de vote en conformité avec les recommandations de la direction et/ou d'un tiers conseiller, mais il peut parfois s'abstenir de voter sur ces questions.

En règle générale, le fondé de pouvoir n'exerce pas les droits de vote représentés par une procuration lorsque les coûts associés au vote sur une proposition en particulier sont susceptibles d'être supérieurs aux avantages escomptés pour les Fonds. Par exemple, le fondé de pouvoir n'exercera généralement pas les droits de vote rattachés à des titres prêtés à un tiers lorsque les coûts pour le client et/ou les désagréments administratifs liés à la récupération de ces titres l'emportent sur les avantages découlant de l'exercice des droits de vote. De plus, l'exercice des droits de vote conférés par procuration relativement à des actions étrangères peut nécessiter des efforts et des coûts connexes importants, comme la traduction des documents de procuration. La législation de certains pays interdit au fondé de pouvoir de vendre des actions pendant un délai déterminé avant ou après le vote à une

assemblée des actionnaires. Le fondé de pouvoir peut décider de ne pas exercer les droits de vote rattachés à des actions étrangères assujetties à de telles restrictions s'il juge que les avantages découlant de l'exercice des droits de vote rattachés aux actions sont moins importants que ceux découlant du maintien de la liquidité des actions pour le client.

Le fondé de pouvoir est déterminé à régler tout conflit d'intérêts dans l'intérêt véritable de ses clients. Il exercera les droits de vote dans l'intérêt véritable des Fonds. Les moyens de régler les conflits d'intérêts comprennent ce qui suit : i) exercer les droits de vote conformément aux directives d'un consultant ou d'un conseiller juridique externe indépendant; ii) cloisonner l'information pour la ou les personnes qui prennent les décisions de vote; iii) désigner, aux fins du vote, une personne ou un comité qui n'a pas connaissance de relations entre le fondé de pouvoir et l'émetteur, ses dirigeants ou ses administrateurs, les candidats aux postes d'administrateur ou les auteurs des procurations; iv) voter de toute autre manière dans l'intérêt véritable du fondé de pouvoir.

En cas de conflit, ou de conflit éventuel, d'intérêts entre les intérêts des investisseurs et les nôtres, ou ceux des membres de notre groupe ou des personnes avec lesquelles nous avons des liens, les droits de vote par procuration seront exercés en tenant compte des incidences du placement et du bien-fondé du placement, sans égard à la relation d'affaires qui peut exister entre nous et la société de portefeuille. Les procédures de vote par procuration en cas de conflit d'intérêts comprennent de soumettre la question au CEI pour qu'il donne sa recommandation à savoir si le plan d'action projeté aboutit à un résultat juste et raisonnable pour un Fonds conformément au Règlement 81-107.

Il est possible d'obtenir sur demande et gratuitement les politiques et les procédures que suivent les Fonds lorsqu'ils exercent les droits de vote conférés par procuration relativement aux titres en portefeuille en composant sans frais le 1 888 949-8439 ou en écrivant à l'adresse suivante : Hazelview, 1133, rue Yonge, 4^e étage, Toronto (Ontario) M4T 2Y7.

Les porteurs de parts des Fonds peuvent obtenir sans frais le dossier de vote par procuration des Fonds pour la dernière période terminée le 30 juin de chaque année, sur demande, en tout

temps après le 31 août de la même année. Il est possible de consulter le dossier de vote par procuration sur le site Web désigné des Fonds, au www.hazelview.com.

SUPERVISION DES OPÉRATIONS DE PRÊT, DES MISES EN PENSION ET DES PRISES EN PENSION DE TITRES

Le gestionnaire peut conclure des conventions écrites de prêt, de mise en pension ou de prise en pension de titres pour le compte des Fonds avec un mandataire d'opérations de prêt de titres afin d'administrer les opérations de prêt, mises en pension et prises en pension de titres pour les Fonds. L'équipe responsable de la conformité et celle responsable des finances du gestionnaire seront conjointement responsables de l'examen de ces conventions.

Toute convention de prêt, de mise en pension ou de prise en pension de titres respectera les dispositions applicables du Règlement 81-102. Le gestionnaire gèrera les risques associés aux opérations de prêt, aux mises en pension et aux prises en pension de titres en exigeant du mandataire d'opérations de prêt de titres qu'il :

- évalue la solvabilité d'éventuelles contreparties à ces opérations (généralement des courtiers inscrits);
- surveille (quotidiennement) la valeur marchande des titres vendus, prêtés ou achetés ainsi que de la garantie et qu'il s'assure que chaque Fonds détienne une garantie dont la valeur correspond au moins à 102 % de la valeur marchande des titres prêtés (dans le cas des opérations de prêt de titres), vendus (dans le cas des mises en pension) ou achetés (dans le cas des prises en pension);
- s'assure que la garantie qui doit être donnée aux Fonds se compose de l'un ou l'autre des éléments suivants ou d'une combinaison de ces éléments : des espèces, des titres admissibles ou des titres qui sont immédiatement convertibles en titres du même émetteur, de la même catégorie ou du même type et de la même durée, le cas échéant, que les titres prêtés par les Fonds, ou échangeables contre de tels titres, et équivalents en nombre à ceux-ci;

- s'assure que chaque Fonds ne prête pas ni ne vend plus de 50 % de la valeur liquidative de son actif (compte non tenu de la garantie détenue par ce Fonds) au moyen d'opérations de prêt et de mises en pension de titres.

Avant que les Fonds ne puissent se livrer à des opérations de prêt, à des mises en pension ou à des prises en pension de titres, le gestionnaire aura mis en place des politiques et des procédures qui énoncent les objectifs et buts de ces types d'opérations et définissent toute procédure de gestion des risques applicable aux Fonds qui se livrent à ces types d'opérations. L'équipe responsable de la conformité du gestionnaire aura la responsabilité d'établir et de maintenir les politiques et procédures du gestionnaire une fois approuvées par le comité de gouvernance. Le chef de la conformité du gestionnaire examinera et approuvera les politiques et procédures proposées du gestionnaire relatives à ces types d'opérations et aura l'ultime responsabilité de s'assurer que les bonnes politiques et procédures relatives à ces types d'opérations sont en place. L'équipe responsable de la conformité du gestionnaire examinera les politiques et procédures écrites au moins une fois l'an pour s'assurer que tout risque lié aux opérations de prêt, aux mises en pension et aux prises en pension de titres est adéquatement géré. Le mandataire d'opérations de prêt de titres utilisera des procédures d'évaluation ou des simulations de risques pour tester chaque portefeuille dans des conditions difficiles, le cas échéant.

Rémunération des administrateurs, des dirigeants et des fiduciaires

Les fonctions de gestion associées aux Fonds sont exercées par les employés de Hazelview, à titre de fiduciaire et de gestionnaire. Les Fonds ne comptent aucun employé. Pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024, les membres du CEI ont reçu, globalement, 33 300 \$ et 32 000 \$, respectivement, chacun des membres réguliers touchant des honoraires annuels et des jetons de présence d'un montant de 12 000 \$ et le président touchant 14 000 \$. Ces frais, ainsi que les frais juridiques et d'assurance connexes, sont répartis équitablement entre tous les fonds que nous gérons. Aucuns frais ne sont payés pour les

services que nous fournissons à titre de fiduciaire des Fonds.

Contrats importants

Les contrats importants des Fonds sont énumérés ci-après :

- La déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview datée du 5 novembre 2020. Pour plus de renseignements sur cette convention, se reporter à la rubrique « Responsabilité de l'administration d'un OPC ».
- La déclaration de fiducie du Fonds immobilier alternatif Hazelview datée du 13 décembre 2022. Pour plus de renseignements sur cette convention, se reporter aux rubriques « Responsabilité de l'administration d'un OPC » et « Fiduciaire ».
- La convention de gestion de placements datée du 2 janvier 2023. Pour plus de renseignements sur cette convention, se reporter aux rubriques « Responsabilité de l'administration d'un OPC » et « Conseiller en valeurs ».
- La convention de services de dépôt du Fonds immobilier mondial Hazelview datée du 14 mai 2015. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Responsabilité de l'administration d'un OPC ».
- La convention de services de dépôt du Fonds immobilier alternatif Hazelview datée du 7 décembre 2022. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Responsabilité de l'administration d'un OPC » et « Dépositaire ».

Des exemplaires de ces contrats importants peuvent être consultés durant les heures normales de bureau, tous les jours ouvrables, au siège social des Fonds.

Poursuites judiciaires

À la date du présent prospectus simplifié, il n'y a aucune poursuite judiciaire en instance qui est importante pour les Fonds, ni aucune poursuite prévue connue.

Site Web désigné

Les Fonds doivent afficher certains documents d'information réglementaire sur un site Web désigné. Le site Web désigné des Fonds auxquels se rapporte le présent document peut être consulté à l'adresse suivante : www.hazelview.com.

ÉVALUATION DES TITRES EN PORTEFEUILLE

La valeur d'un titre ou d'un autre bien détenu par chaque Fonds et la valeur de ses passifs seront établies de la manière suivante :

- La valeur en dollars canadiens des actifs ou des passifs d'un Fonds dont la valeur est exprimée dans une monnaie étrangère est établie au moyen du taux de change en vigueur au moment de l'établissement de la valeur, de la manière déterminée par Hazelview ou SGGG, selon le cas.
- Les titres de capitaux propres sont évalués au cours de clôture du marché de détail à 16 h (heure de l'Est) à la bourse pertinente ou au dernier cours ou au cours de clôture à la bourse internationale spécifique, selon le cas.
- La valeur des obligations, des débetures et des autres titres de créance correspondra à la moyenne des derniers cours acheteur et vendeur affichés à la date d'évaluation. Les billets et les instruments du marché monétaire seront évalués au coût, majoré de l'intérêt couru (le « **coût amorti** »). Si les billets et les instruments du marché monétaire sont vendus, la différence entre le coût et le produit de la vente (moins le revenu crédité auparavant pour ce titre) sera comptabilisée comme un revenu et non comme du capital.
- Les titres de créance non négociés en bourse seront évalués à leur juste valeur établie selon les prix fournis par des établissements reconnus, des participants au marché, des modèles d'établissement des prix et/ou selon l'information financière reçue de l'émetteur.
- Les titres issus de placements privés et les autres actifs non liquides d'un Fonds seront évalués compte tenu de ce qui suit : i) les rapports d'évaluation d'un évaluateur indépendant agréé, ii) les événements importants concernant les biens en tant que tels ou le marché en général qui ont eu lieu depuis l'évaluation précédente (s'il y a lieu); et/ou iii) dans le cas d'une entité privée, les états financiers trimestriels non audités et les états financiers annuels audités de l'émetteur.
- La valeur de l'encaisse, des effets, des billets à vue, des comptes clients, des dépenses payées d'avance, des dividendes en espèces reçus ou à recevoir ainsi que de l'intérêt couru, mais pas encore reçu correspondra à leur montant intégral, à moins que Hazelview n'établisse que l'encaisse ou les autres actifs ne valent pas cette somme. Nous établirons par la suite une juste valeur de la manière que nous considérons comme juste et raisonnable.
- Si un Fonds doit évaluer des titres un jour qui n'est pas un jour ouvrable, les prix ou les cours du jour ouvrable précédent seront utilisés pour évaluer l'actif ou le passif.
- Malgré ce qui précède, les titres en portefeuille et les autres actifs pour lesquels la notation du marché n'est pas, de notre avis, exacte, fiable ou facilement accessible, ou ne traduit pas l'ensemble des renseignements importants disponibles, sont évalués à leur juste valeur, telle que nous l'établissons.

Si les principes d'évaluation décrits ci-dessus ne peuvent être appliqués, Hazelview établira la valeur de la manière qu'elle considère juste et raisonnable dans les circonstances. Au cours des trois dernières années, nous n'avons pas fait le choix de nous écarter des pratiques d'évaluation énoncées dans le présent prospectus simplifié.

CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative d'une série (la « **VL de la série** ») des Fonds et la VL de la série par part sont établies par le gestionnaire conformément au *Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement* (le « **Règlement 81-106** ») à la fermeture des bureaux chaque jour ouvrable.

Étant donné que les coûts et les passifs de chaque série de chaque Fonds sont différents, la VL de la série par part est calculée séparément pour chaque série. La VL de chaque série de chaque Fonds est établie en déduisant les passifs de la série de sa quote-part de l'écart entre la valeur marchande des biens du Fonds et les passifs communs du Fonds.

Nous calculons la VL de la série par part en divisant la VL de la série par part en question, établie de la manière indiquée ci-dessus, par le nombre total de parts de cette série en circulation.

Le prix de souscription, de rachat, d'échange et de changement de désignation de chaque part d'une série correspond à la VL de la série par part. Si votre ordre de souscription ou de vente est reçu avant 16 h (heure de l'Est) un jour ouvrable, le prix correspondra à la VL de la série par part à la fermeture des bureaux ce jour ouvrable. Si votre ordre de souscription ou d'achat est reçu à compter de 16 h (heure de l'Est) un jour ouvrable, ou un jour qui n'est pas un jour ouvrable, le prix correspondra à la VL de la série par part à la fermeture des bureaux le prochain jour ouvrable.

Vous pouvez obtenir sur demande et sans frais la VL de la série des Fonds et la VL de la série par part en composant le 1 888 949-8439 ou en consultant notre site Web désigné à l'adresse www.hazelview.com.

SÉRIES DE PARTS DES FONDS OFFERTES AUX TERMES DU PRÉSENT PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Parts de série A

Les parts de série A sont offertes par le Fonds immobilier mondial Hazelview et le Fonds immobilier alternatif Hazelview. Les parts de série A sont offertes à tous les investisseurs et sont destinées à la souscription dans un compte de placement ordinaire.

Des frais d'acquisition initiaux maximums de 5,00 % du montant investi seront payables par les investisseurs qui souscrivent des parts de série A. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier.

Si vous transférez vos parts de série A du Fonds immobilier alternatif Hazelview à un courtier qui ne procède à aucune évaluation de la convenance, et cessez donc d'être admissible à

la détention de parts de série A, nous changerons la désignation de vos parts de série A en parts de la série du Fonds immobilier alternatif Hazelview comportant les frais de gestion les plus bas que vous avez le droit de détenir.

Parts de série T6,5

Les parts de série T6,5 sont offertes par le Fonds immobilier mondial Hazelview. Les parts de série T6,5 sont offertes à tous les investisseurs et sont destinées à la souscription dans un compte de placement ordinaire.

À l'exception de la politique en matière de distribution, les parts de série T6,5 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série A du Fonds immobilier mondial Hazelview. Les parts de série T6,5 visent à offrir aux investisseurs une

distribution mensuelle fixe cible par part. Le montant de la distribution mensuelle est établi une fois par année, en multipliant la VL de la série T6,5 par part le dernier jour de l'année civile précédente par 6,5 %, et en divisant le montant par 12.

Des frais d'acquisition initiaux maximums de 5,00 % du montant investi seront payables par les investisseurs qui souscrivent des parts de série T6,5. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier.

Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique « Séries donnant droit à un revenu régulier » à la page 13.

Parts de série F-1

Les parts de série F-1 sont offertes par le Fonds immobilier alternatif Hazelview. Les parts de série F-1 peuvent être souscrites par des investisseurs qui i) participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série F-1 ou ii) sont des clients de courtiers qui ne procèdent pas à une évaluation de la convenance. Cette série peut être souscrite par de tels investisseurs jusqu'à ce que le Fonds immobilier alternatif Hazelview atteigne une valeur liquidative de 75 000 000 \$ (la « **période de placement par les fondateurs** »). Une fois la période de placement par les fondateurs terminée, les parts de série F-1 ne seront plus offertes aux fins de souscription, bien que les porteurs actuels de parts de série F-1 auront le droit de recevoir de nouvelles parts de série F-1 suivant le réinvestissement de distributions sur les parts de série F-1 qu'ils détiennent.

Nous sommes en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série F-1, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série F-1. La participation de votre courtier au placement des parts de série F-1 est assujettie à nos modalités.

Si vous cessez d'être admissible à la détention de parts de série F-1, nous pouvons changer la désignation de vos parts de série F-1 en parts de la série du Fonds immobilier alternatif Hazelview comportant les frais de gestion les plus bas que vous avez le droit de détenir.

Parts de série F

Les parts de série F sont offertes par le Fonds immobilier mondial Hazelview et le Fonds immobilier alternatif Hazelview. Les parts de série F peuvent être souscrites par des investisseurs qui participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série F ou qui sont des clients de courtiers qui ne procèdent pas à une évaluation de la convenance. Les parts de série F du Fonds immobilier alternatif Hazelview pourront faire l'objet de souscriptions après la fin de la période de placement par les fondateurs.

Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série F, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série F. La participation de votre courtier au placement des parts de série F est assujettie à nos modalités.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F du Fonds immobilier mondial Hazelview en parts de série F85 du Fonds immobilier mondial Hazelview si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85 de ce Fonds. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de série F85, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85 en parts de série F du Fonds immobilier mondial Hazelview.

Parts de série F85

Les parts de série F85 sont offertes par le Fonds immobilier mondial Hazelview. Les parts de série F85 sont offertes aux investisseurs qui font un placement minimum de 250 000 \$ et participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série F85. Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série F85, ce

qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série F85. La participation de votre courtier au placement des parts de série F85 est assujettie à nos modalités.

Dans certaines circonstances, lorsqu'un ou plusieurs investisseurs ont des placements admissibles dans le Fonds immobilier mondial Hazelview totalisant 250 000 \$, le montant de placement initial minimal applicable aux parts de série F85 peut faire l'objet d'une renonciation. Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique « Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum », à la page 15.

À l'exception des frais de gestion inférieurs et du montant de placement initial minimum supérieur, les parts de série F85 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série F du Fonds immobilier mondial Hazelview.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F en parts de série F85 du Fonds immobilier mondial Hazelview si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85 du Fonds immobilier mondial Hazelview. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de série F85, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85 en parts de série F.

Parts de série FT6,5

Les parts de série FT6,5 sont offertes par le Fonds immobilier mondial Hazelview. Les parts de série FT6,5 peuvent être souscrites par des investisseurs qui participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série FT6,5. Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série FT6,5, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série FT6,5. La participation de votre courtier au placement des parts de série FT6,5 est assujettie à nos modalités.

À l'exception de la politique en matière de distribution, les parts de série FT6,5 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série F du Fonds immobilier mondial Hazelview. Les parts de série FT6,5 visent à offrir aux investisseurs une distribution mensuelle fixe cible par part. La politique en matière de distribution des parts de série FT6,5 du Fonds immobilier mondial Hazelview est la même que celle des parts de série T6,5 de ce Fonds, ce qui signifie que le montant de la distribution mensuelle des parts de série FT6,5 est établi une fois par année, en multipliant la VL de la série FT6,5 par part le dernier jour de l'année civile précédente par 6,5 %, et en divisant le montant par 12.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série FT6,5 en parts de série F85T6,5 du Fonds immobilier mondial Hazelview si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85T6,5 de ce Fonds. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de série F85T6,5, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85T6,5 en parts de série FT6,5.

Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique « Séries donnant droit à un revenu régulier », à la page 13.

Parts de série F85T6,5

Les parts de série F85T6,5 sont offertes par le Fonds immobilier mondial Hazelview. Les parts de série F85T6,5 sont offertes aux investisseurs qui font un placement minimum de 250 000 \$ et participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série F85T6,5. Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série F85T6,5, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série F85T6,5. La participation de votre courtier au placement des parts de série F85T6,5 est assujettie à nos modalités.

À l'exception des frais de gestion inférieurs et du montant de placement initial minimum supérieur, les parts de série F85T6,5 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série FT6,5 du

Fonds immobilier mondial Hazelview. Les parts de série F85T6,5 visent à offrir aux investisseurs une distribution mensuelle fixe cible par part. La politique en matière de distribution des parts de série F85T6,5 du Fonds immobilier mondial Hazelview est la même que celle des parts de série FT6,5 de ce Fonds, ce qui signifie que le montant de la distribution mensuelle des parts de série F85T6,5 est établi une fois par année, en multipliant la VL de la série F85T6,5 par part le dernier jour de l'année civile précédente par 6,5 %, et en divisant le montant par 12.

Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique « Séries donnant droit à un revenu régulier », à la page 13.

Dans certaines circonstances, lorsqu'un ou plusieurs investisseurs ont des placements admissibles dans le Fonds immobilier mondial Hazelview totalisant 250 000 \$, le montant de placement initial minimal applicable aux parts de série F85T6,5 peut faire l'objet d'une renonciation. Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique « Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum », à la page 15.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série FT6,5 en parts de série F85T6,5 du Fonds immobilier mondial Hazelview si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85T6,5 de ce Fonds. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de série F85T6,5, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85T6,5 en parts de série FT6,5.

Parts de série I

Les parts de série I sont offertes par le Fonds immobilier mondial Hazelview et le Fonds immobilier alternatif Hazelview. En règle générale, les parts de série I sont offertes uniquement aux investisseurs qui font d'importants placements dans les Fonds et que nous avons approuvés. Elles peuvent également être offertes aux administrateurs, aux dirigeants et aux employés du gestionnaire ou d'un membre de son groupe. Les investisseurs dans la série I négocient des frais de gestion qu'ils nous versent directement. Nous ne versons pas de courtage à un courtier qui vend des parts de série I. Aucuns frais de souscription ne sont payables par les investisseurs qui souscrivent des parts de série I.

Si vous êtes admissible, vous pouvez souscrire des parts de série I uniquement par l'intermédiaire d'un courtier inscrit qui a conclu une convention relative à la série I avec nous et uniquement avec notre approbation préalable. La participation d'un courtier au placement de parts de série I est assujettie à nos modalités.

Si vous cessez d'être admissible à la détention de parts de série I, nous pouvons changer la désignation de vos parts de série I en parts de la série du Fonds applicable comportant les frais de gestion les plus bas que vous avez le droit de détenir.

Séries donnant droit à un revenu régulier

Les parts de série T6,5, les parts de série FT6,5 et les parts de série F85T6,5 du Fonds immobilier mondial Hazelview (les « **séries assorties d'une distribution à taux fixe** ») conviennent particulièrement aux investisseurs qui souhaitent recevoir un revenu mensuel régulier de ce Fonds. Pour chaque série assortie d'une distribution à taux fixe, le montant de la distribution mensuelle correspondra à la valeur liquidative (« **VL** ») par part de cette série le dernier jour de l'année civile précédente, multipliée par le taux de distribution applicable à cette série et divisée par 12. **Les taux de distribution peuvent être rajustés de temps à autre à notre appréciation. Vous devez savoir que le taux de distribution pourrait être supérieur au taux de rendement du Fonds immobilier mondial Hazelview ou au rendement de son portefeuille.**

Chaque distribution mensuelle se composera de revenu net et de gains en capital nets réalisés dans la mesure de l'attribution du revenu net et des gains en capital nets réalisés à cette série par le Fonds immobilier mondial Hazelview pour ce mois, et l'excédent de la distribution de revenu net pour cette série consistera en un remboursement de capital. Le remboursement de capital peut, au fil du temps, entraîner le remboursement intégral de votre placement initial. Se reporter à la sous-rubrique « Risque lié à l'épuisement du capital » de la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC? » pour de plus amples détails.

Les distributions mensuelles d'une série assortie d'une distribution à taux fixe seront réinvesties, sans frais, dans des titres supplémentaires de

cette série, sauf si vous choisissez au préalable de les recevoir en espèces.

Incidences d'un changement de désignation

Un changement de désignation de parts d'une série d'un Fonds en parts d'une autre série du même Fonds ne donne pas lieu à une disposition des parts à des fins fiscales. Les frais d'opérations à court terme ne s'appliquent pas à l'égard d'un tel changement de désignation de parts.

Après un changement de désignation de parts d'une série d'un Fonds en parts d'une autre série du même Fonds, les parts dont la désignation a été changée seront assujetties aux frais et aux autres modalités applicables à la série visée par suite du changement de désignation des parts. Se reporter aux rubriques « Frais », à la page 19, et « Frais versés aux courtiers », à la page 23, pour obtenir de plus amples renseignements.

SOUSCRIPTIONS, ÉCHANGES ET RACHATS

Comment puis-je souscrire des parts d'un Fonds?

Les parts des Fonds offertes aux termes du présent prospectus simplifié doivent être souscrites par l'intermédiaire de courtiers inscrits dans toutes les provinces et dans tous les territoires du Canada. Le Fonds immobilier mondial Hazelview émet quatorze séries de parts, et sept des séries de parts, soit les parts de série A, les parts de série T6,5, les parts de série F, les parts de série F85, les parts de série FT6,5, les parts de série F85T6,5 et les parts de série I, sont offertes en vente aux termes du présent prospectus simplifié. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview émet quatre séries de parts aux termes du présent prospectus simplifié, soit les parts de série A, les parts de série F-1, les parts de série F et les parts de série I. Les souscripteurs éventuels devraient consulter leur conseiller en placement pour déterminer quelle série de parts est appropriée compte tenu de leur situation particulière. Se reporter à la rubrique « Séries de parts des Fonds offertes aux termes du présent prospectus simplifié » à la page 10 pour obtenir de plus amples renseignements. Sept des séries de parts du Fonds immobilier mondial Hazelview, soit les parts de série AX, les parts de série AY, les parts de série FX, les parts de série FY, les parts de série M, les parts de série S et les parts de série T, ne sont pas offertes en vente aux termes du présent prospectus ou d'un autre prospectus.

Toutes les parts doivent être réglées intégralement. Un ordre de souscription de parts d'un Fonds doit donc être accompagné d'un chèque, d'un chèque certifié, d'une traite bancaire ou d'un mandat payable au Fonds aux

soins de Valeurs mobilières Hazelview. Le courtier doit payer les frais d'envoi de l'ordre de souscription à nos bureaux ou au registre du Fonds. Nous devons recevoir tout paiement versé à un courtier inscrit dans les deux jours ouvrables (ou tout autre délai plus court que nous pouvons établir en réponse aux changements aux lois applicables ou aux changements généraux apportés aux procédures de règlement sur les marchés applicables) de la réception de l'ordre de souscription du courtier inscrit. Nous pouvons accepter ou refuser tout ordre d'achat au plus tard un jour ouvrable après la réception de l'ordre. Si un ordre d'achat est refusé, toutes les sommes reçues avec l'ordre seront retournées immédiatement sans intérêt. Aucun certificat n'est délivré pour les parts des Fonds.

Un investisseur devient un porteur de parts d'un Fonds à la date à laquelle nous traitons son ordre de souscription. Un ordre de souscription sera par conséquent annulé par le rachat des parts d'un investisseur si nous ne recevons pas le prix de souscription des parts, ou si l'investisseur omet par ailleurs de conclure la souscription, dans la période de deux jours ouvrables (ou tout autre délai plus court que nous pouvons établir en réponse aux changements aux lois applicables ou aux changements généraux apportés aux procédures de règlement sur les marchés applicables) dont il est fait mention ci-dessus. Le Fonds concerné n'assumera aucune perte qui s'ensuit, cette perte sera plutôt attribuée au courtier inscrit, qui a le droit de recouvrer cette somme auprès de l'investisseur. Tout gain qui en résulte appartient au Fonds concerné et non à l'investisseur.

Exigences de placement minimum

L'ordre de souscription initial minimum des parts de série A, des parts de série F-1, des parts de série F, des parts de série T6,5 et des parts de série FT6,5 est de 500 \$.

L'ordre de souscription initial minimum des parts de série F85 et des parts de série F85T6,5 est de 250 000 \$.

L'ordre de souscription initial minimum des parts de série I est d'un montant que nous établissons à notre appréciation.

Chaque ordre de souscription subséquent doit être d'au moins 100 \$, sauf pour les parts de série I (un montant que nous établissons à notre appréciation).

Chaque investisseur qui investit dans des parts de série A, des parts de série F-1, des parts de série F, des parts de série T6,5 et des parts de série FT6,5 doit en tout temps détenir des parts du Fonds applicable ayant une VL d'au moins 500 \$.

Chaque investisseur qui investit dans des parts de série I doit en tout temps détenir des parts du Fonds ayant une VL d'un montant que nous établissons à notre appréciation.

Chaque investisseur qui investit dans des parts de série F85 et des parts de série F85T6,5 (les « **séries à tarification préférentielle** ») doit en tout temps détenir des parts du Fonds immobilier mondial Hazelview dont le coût de placement était d'au moins 250 000 \$.

Pour des renseignements supplémentaires concernant les exigences de placement minimum applicables aux séries à tarification préférentielle du Fonds immobilier mondial Hazelview, se reporter à la rubrique « Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum », à la page 15.

Nous nous réservons le droit de rajuster les montants minimums des ordres de souscription et de la détention de parts de temps à autre.

Nous calculons vos placements afin d'établir si vous êtes ou demeurez admissible à une série à

tarification préférentielle de parts d'après le coût moyen des parts détenues par un investisseur, compte non tenu des fluctuations de la valeur marchande. Les parts de séries à tarification préférentielle que fait racheter un investisseur ne sont plus considérées être détenues par l'investisseur aux fins du calcul. L'acquisition de parts supplémentaires aux termes d'un réinvestissement de distributions augmente le nombre de parts détenues par un investisseur aux fins du calcul.

Si la VL des parts de série A, des parts de série F-1, des parts de série F, des parts de série T6,5 ou des parts de série FT6,5 d'un investisseur tombe sous le minimum applicable, l'investisseur pourrait recevoir un avis de l'intention du Fonds concerné de racheter les parts, sauf s'il souscrit suffisamment de parts supplémentaires dans un délai de dix jours de la réception de l'avis.

Si la VL des parts de série I d'un investisseur tombe sous le minimum applicable, les parts de série I de l'investisseur feront l'objet d'un changement automatique de désignation en tant que parts de série du Fonds concerné comportant les frais de gestion les plus bas que l'investisseur a le droit de détenir.

Si le coût moyen des parts de série à tarification préférentielle du Fonds immobilier mondial Hazelview d'un investisseur tombe sous le minimum applicable, les parts de série à tarification préférentielle de l'investisseur feront l'objet d'un changement automatique de désignation en tant que parts de série du Fonds immobilier mondial Hazelview comportant les frais de gestion les plus bas que l'investisseur a le droit de détenir.

Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum

Afin de satisfaire aux exigences de placement minimum du Fonds immobilier mondial Hazelview décrites à la présente rubrique du prospectus simplifié, chacun des comptes suivants constitue un « compte admissible » :

- un compte que vous détenez;

- un compte détenu par votre conjoint ou un membre de votre famille résidant à la même adresse;
- un compte que vous détenez conjointement avec votre conjoint;
- un compte détenu par votre ou vos enfants à charge;
- un compte détenu par une société dont vous ou votre conjoint détenez plus de 50 % des capitaux propres et à l'égard de laquelle vous et votre conjoint contrôlez plus de 50 % des actions comportant droit de vote.

Pour une série à tarification préférentielle du Fonds immobilier mondial Hazelview, si vous investissez plus de 250 000 \$ dans des titres de ce Fonds parmi vos comptes admissibles, nous pouvons renoncer au montant de placement initial minimum pour un compte admissible dans toute série à tarification préférentielle de ce Fonds.

Il vous incombe de vous assurer que votre courtier ou votre conseiller a connaissance de tous les comptes admissibles qui doivent être liés pour être admissibles à la renonciation au montant de placement initial minimum. Nous lirons vos comptes admissibles seulement lorsque votre conseiller nous aura donné les renseignements concernant vos comptes admissibles. En règle générale, ni le gestionnaire ni votre courtier ou votre conseiller n'a la capacité d'établir de façon indépendante quels comptes devraient être liés. **Les comptes ne seront pas automatiquement liés si vous détenez des titres du Fonds immobilier mondial Hazelview auprès de plus d'un conseiller.** Par exemple, si vous détenez également des titres du Fonds immobilier mondial Hazelview dans un compte à courtage réduit, ce compte ne sera pas automatiquement lié à un compte que vous détenez auprès de votre courtier ou de votre conseiller.

Changements automatiques de désignation

Comme il est décrit dans le présent prospectus simplifié, nous changeons automatiquement la désignation des parts d'une série du Fonds immobilier mondial Hazelview en des parts d'une

autre série du Fonds immobilier mondial Hazelview dans les cas où un investisseur devient admissible à détenir des parts d'une série ayant des frais de gestion moins élevés, ou n'est plus admissible à détenir des parts d'une série (chacun un « **événement touchant l'admissibilité** »). Se reporter à la rubrique « Séries de parts des Fonds offertes aux termes du présent prospectus simplifié » à la page 10.

Nous surveillons les avoirs de chaque investisseur le dernier jour ouvrable de chaque mois civil pour déterminer si un événement touchant l'admissibilité a eu lieu, auquel cas un changement automatique de désignation des parts de l'investisseur sera effectué vers le cinquième jour ouvrable du mois civil suivant (la « **date de changement de désignation** »). Ces changements de désignation des parts d'une série du Fonds immobilier mondial Hazelview en des parts d'une autre série du Fonds immobilier mondial Hazelview sont effectués à leur VL de la série par part respective à la fermeture des bureaux à la date d'évaluation qui précède immédiatement la date de changement de désignation. Il n'est pas garanti que les changements de désignation auront lieu à une date précise et le Fonds immobilier mondial Hazelview n'est pas responsable des frais que vous pourriez engager en raison du fait qu'un changement de désignation n'a pas été effectué un jour donné. Nous pouvons modifier la politique de changement automatique de désignation du Fonds immobilier mondial Hazelview à tout moment sans avis ou approbation.

Comment puis-je faire racheter des parts d'un Fonds?

Votre courtier inscrit peut vous aider. Vous pouvez faire racheter une partie ou la totalité de vos parts en nous remettant une demande écrite indiquant un montant en dollars ou un nombre de parts devant être rachetées par le Fonds concerné. Vous devez signer cette demande et y indiquer l'endroit où le produit de la vente doit être livré. Le produit de la vente sera livré conformément à vos directives dans les deux jours ouvrables (ou tout autre délai plus court que nous pouvons établir en réponse aux changements aux lois applicables ou aux changements généraux apportés aux procédures de règlement sur les marchés applicables) de la date d'évaluation à laquelle l'ordre de souscription est traité. Pour confirmer que votre signature est authentique, nous nous réservons

le droit de la faire avaliser par une banque à charte canadienne, une société de fiducie ou un courtier en valeurs. Le courtier doit payer les frais d'envoi de la demande de rachat à nos bureaux ou au registre du Fonds concerné.

Le rachat de parts d'un Fonds constitue une disposition à des fins fiscales et peut donner lieu à un gain en capital ou à une perte en capital (se reporter à la rubrique « Incidences fiscales pour les investisseurs », à la page 25).

Un rachat sera annulé si le courtier ou le porteur de parts ne remplit pas toutes les exigences de rachat. Le Fonds concerné n'assumera aucune perte qui s'ensuit, cette perte sera plutôt attribuée au courtier inscrit, qui a le droit de recouvrer cette somme auprès de l'investisseur. Tout gain qui en résulte appartient au Fonds concerné et non au porteur de parts.

Puis-je échanger mon investissement dans une série d'un Fonds contre une autre série du même Fonds?

Vous pouvez échanger des parts de série A contre des parts de série F-1 (le cas échéant) ou de série F du même Fonds à leur VL de la série par part respective, pourvu que vous puissiez détenir des parts de série F.

Vous pouvez également échanger des parts de série T6,5 contre des parts de série FT6,5 ou des parts de série F85T6,5 à leur VL de la série par part respective pourvu que vous puissiez détenir des parts de série FT6,5 ou des parts de série F85T6,5, le cas échéant.

Vous pouvez également échanger des parts de série F-1 (le cas échéant) ou de série F contre des parts de série A du même Fonds à leur VL de la série par part respective, pourvu que vous puissiez détenir des parts de série A.

Vous pouvez également échanger des parts de série FT6,5 ou de série F85T6,5 contre des parts de série T6,5 à leur VL de la série par part respective pourvu que vous puissiez détenir des parts de série T6,5.

Pour réaliser un tel échange de parts, vous devez nous remettre un avis écrit précisant le nombre et la série de parts visées par l'échange (le montant doit respecter le montant de la mise de fonds

initiale minimale de la série visée par l'échange). Votre signature sur la demande écrite doit être avalisée par une banque à charte canadienne, une société de fiducie ou un courtier en valeurs mobilières. Nous ne demandons pas de frais d'échange, mais votre courtier peut vous demander une commission comme il est décrit à la rubrique « Frais payables directement par vous », à la page 22, afin d'effectuer un tel échange.

Si vous détenez des parts de série F-1 ou de série F et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série F-1 ou de série F, nous échangerons vos parts de série F-1 ou de série F contre des parts de série A du même Fonds.

Si vous détenez des parts de série F85 et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série F85, nous échangerons vos parts de série F85 contre des parts de série F ou des parts de série A du même Fonds, le cas échéant.

Si vous détenez des parts de série FT6,5 et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série FT6,5, nous échangerons vos parts de série FT6,5 contre des parts de série T6,5 du même Fonds.

Si vous détenez des parts de série F85T6,5 et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série F85T6,5, nous échangerons vos parts de série F85T6,5 contre des parts de série FT6,5 ou des parts de série T6,5 du même Fonds, le cas échéant.

Après un échange de parts d'une série d'un Fonds contre des parts d'une autre série du même Fonds, les parts échangées seront assujetties aux frais et aux autres modalités applicables à la série visée par suite de l'échange de parts. Se reporter aux rubriques « Frais », à la page 19, et « Frais versés aux courtiers », à la page 23, pour obtenir de plus amples renseignements.

Un échange entre des séries de parts d'un Fonds ne constitue pas une disposition à des fins

fiscales et ne donne pas lieu à un gain ou à une perte en capital.

Puis-je échanger mon investissement dans un Fonds contre un investissement dans un autre Fonds?

Vous pouvez en tout temps échanger la totalité ou une partie de votre investissement dans une série de parts d'un Fonds contre des parts de la même série d'un autre Fonds (ou entre des parts des séries F et F-1), à condition que, dans le cas du Fonds immobilier alternatif Hazelview, votre conseiller financier satisfasse aux normes de compétence requises pour agir à titre de conseiller en OPC alternatifs.

Pour demander un échange de parts d'une série, veuillez communiquer avec votre courtier inscrit.

Les échanges entre les Fonds constitueront une disposition aux fins de l'impôt et entraîneront un gain ou une perte en capital. (Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales pour les investisseurs », à la page 25).

Lorsque vous échangez des titres d'une série d'un Fonds, votre courtier inscrit peut vous imposer des frais d'échange pouvant aller jusqu'à 2 % de la valeur liquidative des titres échangés. Ces frais sont négociés avec votre courtier et lui sont versés.

Au moment d'un échange de vos titres d'une série, le nombre de titres que vous détenez changera puisque chaque série de titres d'un Fonds a un prix par titre distinct.

Mes droits de faire racheter des parts d'un Fonds peuvent-ils être suspendus?

Il peut se révéler nécessaire, dans de très rares cas, de suspendre les droits des investisseurs de faire racheter leurs parts d'un Fonds. Nous suspendrons ces droits uniquement dans les cas suivants :

- 1) si les négociations sont suspendues à une bourse de valeurs, d'options ou de contrats à terme standardisés au Canada ou à l'extérieur du Canada à laquelle des titres ou des dérivés représentant en

valeur plus de 50 % de l'actif total du Fonds ou de l'exposition au marché sous-jacent de l'actif total du Fonds, sans provision pour le passif, sont négociés; ou

- 2) nous obtenons le consentement des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Si nous suspendons le droit de faire racheter des parts d'un Fonds, nous suspendrons également le droit de souscrire des parts de ce Fonds.

Opérations à court terme

Les opérations à court terme sur les parts des Fonds peuvent avoir des incidences défavorables sur les Fonds. Ces opérations peuvent augmenter les courtages et les autres frais administratifs des Fonds et compromettre les décisions de placement à long terme du gestionnaire. Nous avons mis en place des procédures conçues pour déceler et prévenir les opérations à court terme inappropriées que nous pourrions modifier à l'occasion, sans préavis. Nous avons également adopté certaines restrictions visant à décourager les opérations à court terme. Se reporter à la rubrique « Frais d'opérations à court terme », à la page 22.

Par exemple, si un investisseur fait racheter ou transfère des parts d'un Fonds dans les 90 jours de la souscription ou du transfert, il peut devoir payer des frais d'opérations à court terme de 2 % du montant du rachat ou du transfert. Le Fonds concerné, et non Hazelview ou un placeur, conservera ce montant. Ces frais réduiront le montant par ailleurs payable à un investisseur au moment du rachat ou du transfert.

Les frais d'opérations à court terme ne s'appliqueront pas aux changements de désignation ou échanges automatiques de parts d'une série d'un Fonds en parts d'une autre série du même Fonds, comme il est décrit dans le présent prospectus simplifié ni dans le cas de certains rachats, y compris :

- les rachats effectués par Hazelview (y compris dans le cadre d'une réorganisation ou d'une fusion d'un fonds) ou par un Fonds, un autre fonds d'investissement, un fonds distinct ou un autre produit de placement que Hazelview a approuvé;

- lorsque Hazelview juge, à sa seule appréciation, qu'il s'agit d'une circonstance exceptionnelle, comme le décès d'un porteur de parts ou des difficultés financières;
- les rachats se rapportant à des parts reçues au moment du réinvestissement des distributions.

Malgré ces restrictions et la surveillance que nous exerçons pour décourager les opérations à court terme, nous ne pouvons garantir que ces opérations seront complètement éliminées. Nous pouvons réévaluer ce qui constitue une opération à court terme nuisible dans les Fonds en tout temps et pouvons imposer, à notre seule appréciation, des frais à leur égard ou renoncer à de tels frais.

FRAIS

Quels sont les frais payables par les investisseurs et par les Fonds?

Le tableau qui suit énumère les frais que vous pourriez devoir payer si vous investissez dans les Fonds. Vous pourriez devoir payer certains de ces frais directement. Les Fonds peuvent également devoir payer certains de ces frais, majorés, selon le cas, de la taxe sur les produits et services applicable (« **TPS** »), de la taxe de vente harmonisée (« **TVH** ») (constituée de la partie fédérale (5 %) et de la partie provinciale applicable) et de la taxe de vente provinciale, y compris les taxes de vente provinciale (« **TVP** »), qui réduiront par conséquent la valeur de votre placement dans les Fonds.

FRAIS PAYABLES PAR LES FONDS

En contrepartie de la prestation de certains services de gestion aux Fonds comme il est décrit plus en détail ci-après, le gestionnaire a le droit de recevoir des frais de gestion annuels des Fonds à l'égard de chaque série des Fonds, sauf à l'égard de la série I. Les frais de gestion sont exprimés en tant que pourcentage de la VL de la série quotidienne. Les frais de gestion pour chaque série des Fonds sont les suivants :

Frais de gestion du Fonds immobilier mondial Hazelview	Série A ou série T6,5	Série F ou série FT6,5	Série F85 ou série F85T6,5	Série I
	1,90 %	0,90 %	0,85 %	Néant*
Frais de gestion du Fonds immobilier alternatif Hazelview	Série A	Série F-1	Série F	Série I
	2,00 %	0,90 %	1,00 %	Néant*
	En contrepartie des frais de gestion, le gestionnaire fournit certains services aux Fonds, notamment les suivants : • la gestion quotidienne des Fonds; • le paiement des commissions de suivi et des autres formes de rémunération à votre courtier dans le cadre du placement des parts; • la prestation de conseils de commercialisation et l'aide aux courtiers inscrits dans le cadre de la vente des parts; • la prise des mesures nécessaires pour les services de dépôt; • la prise de décisions au sujet du portefeuille de placement et l'exécution des opérations du portefeuille; • le traitement des souscriptions et des rachats des parts; • la négociation des ententes contractuelles avec des tiers fournisseurs de services, notamment le dépositaire, l'auditeur et le conseiller juridique, ainsi que la supervision de ces fournisseurs de services; • la fourniture de bureaux, de personnel, d'articles de papeterie, de fournitures de bureau ainsi que des services internes de comptabilité et d'audit interne relativement aux activités des Fonds; • la tenue des registres comptables des Fonds;			

	- la préparation et le dépôt, et la prise de mesures nécessaires pour la préparation et le dépôt, des prospectus, documents d'information continue, états financiers, déclarations de revenu et formulaires d'information financière et comptable exigés par les Fonds; - la surveillance de la conformité aux exigences de réglementation applicables. Afin de favoriser les souscriptions importantes dans les Fonds, nous pouvons réduire les frais de gestion que nous aurions par ailleurs le droit de recevoir des Fonds. Le montant de toute réduction des frais de gestion est négociable et distribué par le Fonds concerné à l'investisseur devant profiter de la réduction des frais (la « distribution sur les frais de gestion »). Nous pouvons réduire les frais de gestion en tenant compte de nombreux facteurs, y compris la taille du placement, le niveau prévu de l'activité dans le compte et l'actif sous gestion. Les distributions sur les frais de gestion d'un Fonds seront d'abord payées à partir du revenu net du Fonds et des gains en capital de ce Fonds et, par la suite, du capital. Toutes les distributions sur les frais de gestion sont automatiquement réinvesties dans des parts supplémentaires du Fonds concerné. Les incidences fiscales sur le revenu découlant d'une distribution sur les frais de gestion seront généralement assumées par le porteur de parts qui reçoit cette distribution. (Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales pour les investisseurs », à la page 25.) Nous pouvons choisir de prendre en charge certains frais de gestion engagés par les Fonds ou d'y renoncer. Nous n'y sommes cependant pas tenus et nous pouvons, en tout temps, cesser cette pratique sans en aviser les porteurs de parts.
Charges opérationnelles	En plus des frais de gestion et de la TPS/TVH et la TVP applicables payables par les Fonds, les Fonds doivent payer leurs charges opérationnelles qui comprennent les frais se rapportant directement aux opérations sur les titres du portefeuille, les courtages, les frais liés au dépôt de titres, à la tenue des dossiers des porteurs de parts et à la communication avec les porteurs de parts, les frais juridiques et d'audit, la TPS/TVH et la TVP applicables ainsi que les taxes et les intérêts se rapportant aux activités des Fonds. Nous répartissons les charges opérationnelles engagées à l'avantage de deux ou de plusieurs séries de parts offertes proportionnellement entre les séries pertinentes de parts. Les charges opérationnelles qui sont propres à une série sont attribuées à cette série. Le gestionnaire peut payer pour le compte des Fonds une tranche des charges opérationnelles autrement payables par les Fonds. Le gestionnaire peut mettre fin au paiement des charges opérationnelles au nom des Fonds ou il peut les poursuivre pour une durée indéterminée. Chaque membre du CEI recevra des honoraires annuels de 12 000 \$ et le président du CEI touchera des honoraires annuels de 14 000 \$, majorés des frais engagés pour assister à chaque réunion, le cas échéant. Ces frais, majorés des frais juridiques et d'assurance connexes, sont répartis équitablement entre tous les fonds gérés par le gestionnaire.

Frais relatifs aux fonds sous-jacents	Les Fonds peuvent souscrire des titres de fonds négociés en bourse qui sont admissibles à titre d'OPC aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables (les « fonds sous-jacents »). Des frais sont payables par les fonds sous-jacents en plus des frais payables par les Fonds. Aucuns frais de gestion ni aucune prime incitative ne sont payables par les Fonds si, selon une personne raisonnable, cela aurait pour effet de doubler les frais payables par le fonds sous-jacent pour le même service. Aucuns frais d'acquisition ni frais de rachat ne sont payables par les Fonds relativement à leurs souscriptions ou rachats de titres du fonds sous-jacent si, selon une personne raisonnable, cela aurait pour effet de doubler les frais payables par un investisseur qui investit dans les Fonds. Les Fonds n'investiront pas dans les titres de fonds sous-jacents que nous gérons ou que gère un membre de notre groupe si des frais d'acquisition ou des frais de rachat sont payables par les Fonds relativement à ces placements.
Rémunération au rendement	Le gestionnaire aura le droit de recevoir du Fonds immobilier alternatif Hazelview, pour chaque période annuelle (une « année de détermination ») se terminant le 31 décembre (la « date d'évaluation du rendement »), une rémunération au rendement (la « rémunération au rendement ») pour chaque part de série A, de série F-1, de série F et de série I du Fonds immobilier alternatif Hazelview, correspondant aux montants suivants : i. pour les parts de série A et de série I, 20 % du montant de l'excédent du rendement total (au sens défini ci-après) de cette part pendant l'année de détermination sur le produit obtenu en multipliant le taux de rendement minimal (au sens défini ci-après) par le seuil de rentabilité (au sens défini ci-après) de la part en question, calculé et cumulé quotidiennement; ii. pour les parts de série F-1, 15 % du montant de l'excédent du rendement total (au sens défini ci-après) de cette part pendant l'année de détermination sur le produit obtenu en multipliant le taux de rendement minimal (au sens défini ci-après) par le seuil de rentabilité (au sens défini ci-après) de la part en question, calculé et cumulé quotidiennement; iii. pour les parts de série F, 20 % du montant de l'excédent du rendement total (au sens défini ci-après) de cette part pendant l'année de détermination sur le seuil de rentabilité (au sens défini ci-après) de la part en question, calculé et cumulé quotidiennement. Le « taux de rendement minimal » est de 2 % par année. Le « seuil de rentabilité » d'une part est le plus élevé de ce qui suit (après que les rajustements nécessaires à l'égard des distributions versées et de tout passif d'impôt exigible ou différé pour la période annuelle applicable aient été effectués) : i. la VL de la série par part initiale; ii. la VL de la série par part à la date d'évaluation du rendement de la période annuelle précédant l'année de détermination; iii. la VL de la série par part à la date d'évaluation du rendement de la dernière période annuelle au cours de laquelle une rémunération au rendement a été payée à l'égard de cette part.

	Le « rendement total » s'entend du rendement généré par une série de parts, notamment du revenu provenant des distributions déclarées et des impôts (exigibles et différés) attribués à un porteur de parts, de même que de l'augmentation ou de la diminution de la VL de la série par part, au cours de la période civile, calculé le 31 décembre de chaque année après la déduction de tous frais de gestion et de toute commission de suivi payables par le Fonds immobilier alternatif Hazelview au gestionnaire conformément à la convention de gestion de placements. Toute rémunération au rendement sera payable au gestionnaire par le Fonds immobilier alternatif Hazelview dans les 30 jours suivant le 31 décembre de chaque année et sera assujettie à la TVH. Le montant global de toute rémunération au rendement payable à l'égard de toutes les parts d'une série sera déduit à titre de charge du Fonds immobilier alternatif Hazelview et ce montant global de toute rémunération au rendement sera attribué à cette série de parts dans le calcul de la VL de la série de cette série. Le gestionnaire peut apporter les rajustements à la VL de la série par part, au seuil de rentabilité ou au taux de rendement minimal (chacun de ces termes étant entendu dans le sens des définitions ci-dessus) qu'il juge nécessaires pour tenir compte du versement des distributions sur les parts, des fractionnements ou des regroupements de parts ou de tout autre événement ou toute autre question qui, de l'avis du gestionnaire, a une incidence sur le calcul de la rémunération au rendement. Une telle décision du gestionnaire, en l'absence d'erreur manifeste, lie l'ensemble des porteurs de parts. Le gestionnaire se réserve le droit de mettre fin au versement de la rémunération au rendement, de réduire la rémunération au rendement ou d'y renoncer, à son gré et en tout temps.
--	---

* Le Fonds ne paie aucuns frais de gestion à l'égard des parts de série I puisque les investisseurs dans la série I négocient directement avec nous et nous versent directement des frais annuels distincts pouvant atteindre 1,00 % de la VL quotidienne des parts de série I qu'ils détiennent.

FRAIS PAYABLES DIRECTEMENT PAR VOUS

Frais d'acquisition initiaux	Un courtage maximum de 5,00 % du montant investi sera payable par les investisseurs qui souscrivent des parts de série A ou des parts de série T6,5. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier. Aucun courtage ne sera payable à l'égard des parts de série F-1, des parts de série F, des parts de série F85, des parts de série FT6,5, des parts de série F85T6,5 ou des parts de série I.
Frais d'opérations à court terme	Si un porteur de parts fait racheter ou transfère des parts d'un Fonds dans les 90 jours de la souscription ou du transfert, il peut devoir payer des frais d'opérations à court terme de 2 % du montant du rachat ou du transfert. Le Fonds concerné, et non le gestionnaire ou un placeur, conservera ce montant. Ces frais réduiront le montant par ailleurs payable à un porteur de parts au moment du rachat ou du transfert. Un changement de désignation de parts d'une série d'un Fonds en parts d'une autre série du même Fonds ne constitue pas un rachat ou un transfert et n'est pas assujetti aux frais d'opérations à court terme.
Frais d'échange	Vous pouvez devoir verser à votre courtier des frais d'échange pouvant aller jusqu'à 2 % de la VL des parts échangées. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier.
Autres frais	- 50 \$ plus TPS ou TVH pour remplacer les relevés perdus - 25 \$ plus TPS ou TVH pour remplacer les formulaires de déclaration de revenu perdus - 25 \$ plus TPS ou TVH pour les chèques sans provision ou les fonds insuffisants - 25 \$ plus TPS ou TVH pour les frais de virements

RÉMUNÉRATION DU COURTIER

Frais versés aux courtiers

COURTAGES

Lorsque vous souscrivez des parts de série A ou des parts de série T6,5, vous pouvez verser à votre courtier des frais que vous négociez au moment de la souscription. Les frais, appelés courtages, sont d'un maximum de 5 % du montant investi (jusqu'à 50 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ investis). Vous pouvez payer ce montant directement à votre courtier ou il peut être déduit du montant que vous investissez dans les parts de série A ou les parts de série T6,5, le cas échéant, et versé à votre courtier sous forme de courtage. Vous ne versez aucun courtage à votre courtier et aucun montant à ce titre n'est déduit de votre placement pour les parts de série F-1, les parts de série F, les parts de série F85, les parts de série FT6,5, les parts de série F85T6,5 ou les parts de série I.

COMMISSIONS DE SUIVI

Nous payons des commissions de suivi aux courtiers pour les parts de série A et les parts de série T6,5 que vous souscrivez, ou que vous avez auparavant souscrites, par l'intermédiaire de votre compte de courtage. Les commissions de suivi sont versées par le gestionnaire, à partir

INCIDENCES FISCALES

Le texte qui suit est un sommaire général des incidences fiscales fédérales canadiennes pour les Fonds et pour vous qui découlent des distributions des Fonds et des dispositions, par vous, de parts des Fonds. Ce sommaire s'applique aux particuliers (sauf les fiducies) qui, à tout moment pertinent, pour l'application de la Loi de l'impôt, sont des résidents du Canada, n'ont pas de lien de dépendance avec les Fonds, n'ont pas de lien avec les Fonds et détiennent leurs parts des Fonds directement en tant qu'immobilisations ou dans un régime enregistré.

Le résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, les règlements pris en application de celle-ci (les « **règlements** »), les propositions de modification de la Loi de l'impôt et du règlement qui ont été annoncées publiquement par ou pour le ministre des Finances avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et les pratiques et

des honoraires qu'il reçoit du Fonds concerné. Nous pouvons payer à votre courtier des frais de service annuels allant jusqu'à 1 % de la valeur de vos parts de série A ou vos parts de série T6,5 pour les services continus qu'il vous fournit. Nous ne versons pas de commission de suivi pour les parts de série F-1, les parts de série F, les parts de série F85, les parts de série FT6,5, les parts de série F85T6,5 ni les parts de série I. Vous et votre courtier pouvez négocier des frais de service qui seront payables directement par vous à l'égard des comptes relativement aux parts de série F-1, aux parts de série F, aux parts de série F85, aux parts de série FT6,5, aux parts de série F85T6,5 et aux parts de série I.

Programmes d'encouragement à la vente

Nous pouvons payer une partie des frais directs engagés par les courtiers inscrits des Fonds se rapportant à la commercialisation et aux activités de formation tant que cela est conforme au *Règlement 81-105 sur les pratiques commerciales des organismes de placement collectif*. Outre les frais mentionnés, les frais de souscription et les commissions de suivi, nous ne donnons pas d'encouragement à la vente de quelque nature que ce soit.

politiques administratives publiées par l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** »). Le présent résumé ne tient pas compte par ailleurs ni ne prévoit de changement du droit ou des pratiques administratives, que ce soit par voie législative, réglementaire, administrative ou judiciaire.

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle chaque Fonds sera une « fiducie de fonds commun de placement » et/ou un « placement enregistré », dans chaque cas au sens de la Loi de l'impôt à tout moment important et qu'il respectera ses restrictions en matière de placement en tout temps.

Le présent sommaire est de nature générale. Il n'est pas censé constituer un conseil juridique ou fiscal à un investisseur en particulier. Veuillez consulter votre conseiller en fiscalité à l'égard des incidences fiscales de la souscription, de la détention et du rachat des parts des Fonds.

Incidences fiscales pour les Fonds

Chaque année d'imposition des Fonds, le revenu net et les gains en capital nets réalisés, s'il y a lieu, des Fonds qui seraient autrement imposables pour les Fonds seront généralement distribués aux porteurs de parts. Par conséquent, les Fonds ne seront pas tenus de payer l'impôt sur le revenu ordinaire prévu à la partie I de la Loi de l'impôt pour une année d'imposition donnée. Les distributions seront versées en espèces ou réinvesties dans des parts supplémentaires. Les Fonds ne peuvent attribuer aux porteurs de parts les pertes qu'ils subissent, mais, sous réserve de certaines restrictions et dans la mesure où les pertes n'ont pas été utilisées au cours de l'année pendant laquelle elles ont été subies, ils peuvent les déduire au cours d'années ultérieures.

Dans le calcul du revenu des Fonds, les gains ou les pertes réalisés à la disposition de titres détenus en tant qu'immobilisations constitueront des gains en capital ou des pertes en capital. En règle générale, les titres que détiennent les Fonds seront réputés détenus en tant qu'immobilisations, à moins que les Fonds ne soient considérés comme des entités effectuant des opérations sur valeurs mobilières ou exerçant autrement des activités d'achat et de vente de valeurs mobilières, ou que les Fonds n'aient acquis les titres dans une ou des opérations considérées comme un projet comportant un risque de caractère commercial.

Hazelview a avisé qu'un Fonds achètera des titres (mis à part des dérivés) dans le but de tirer un revenu de ceux-ci et aura comme position que les gains et les pertes réalisés à la disposition de ces titres constituent des gains en capital et des pertes en capital.

Si des opérations de couverture contre le risque de change sont suffisamment liées aux titres appartenant à un Fonds, les gains réalisés et les pertes subies dans le cadre de ces opérations seront traités comme des gains en capital et des pertes en capital. Les gains et les pertes découlant d'autres opérations sur dérivés seront généralement considérés, pour les besoins de l'impôt, comme du revenu plutôt que comme du capital. Chaque Fonds déclare au titre de capital les rendements tirés des options vendues et détenues se rapportant à des immobilisations, conformément à la position administrative de l'ARC.

La moitié du montant d'un gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un Fonds au cours d'une année d'imposition doit être incluse dans le calcul du revenu de ce Fonds pour l'année, et la moitié du montant de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un Fonds au cours d'une année d'imposition peut être déduite des gains en capital imposables réalisés par ce Fonds au cours de l'année. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables de l'année d'imposition peut être déduit des gains en capital imposables réalisés par un Fonds au cours des trois années d'imposition précédentes ou des années d'imposition subséquentes dans la mesure et les circonstances décrites dans la Loi de l'impôt.

Chaque Fonds doit calculer en dollars canadiens son revenu net et les gains en capital nets réalisés pour l'application de la Loi de l'impôt. Par conséquent, il pourrait réaliser un revenu ou des gains en capital en raison de la fluctuation de la valeur d'une monnaie étrangère par rapport au dollar canadien.

Les règles de la Loi de l'impôt concernant les « pertes suspendues » peuvent empêcher un Fonds de constater des pertes en capital à la disposition de titres dans certaines circonstances, ce qui pourrait faire augmenter le montant des gains nets réalisés de ce Fonds devant être versés aux investisseurs.

À l'heure actuelle, le Fonds immobilier alternatif Hazelview ne remplit pas les exigences pour être une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt. Un Fonds qui n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt, notamment, i) peut devoir payer l'impôt minimum de remplacement prévu dans la Loi de l'impôt; ii) peut être assujéti à un impôt spécial prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt; iii) peut être assujéti aux règles applicables aux institutions financières; et iv) n'aura pas droit au mécanisme de remboursement au titre des gains en capital.

Pour toute année au cours de laquelle un Fonds n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt, le Fonds pourrait être assujéti à l'impôt minimum de remplacement (« **IMR** ») prévu à la Loi de l'impôt, qui est calculé en fonction d'un montant de revenu imposable rajusté. Cela

pourrait survenir, par exemple, dans une année au cours de laquelle le Fonds enregistre des pertes au titre du revenu, ainsi que des gains en capital. De récentes modifications apportées à la Loi de l'impôt ont pour effet d'élargir l'assiette de l'IMR. Ces modifications ont notamment pour effet i) d'augmenter le taux de l'IMR de 15 % à 20,5 %; ii) d'augmenter le taux d'inclusion des gains en capital de l'IMR de 80 % à 100 %; iii) de refuser 50 % d'un certain nombre de déductions, comme l'intérêt sur les fonds empruntés pour gagner un revenu d'un bien, les pertes autres que les pertes en capital reportées prospectivement et les pertes comme commanditaire d'autres années; et iv) de refuser 50 % de la plupart des crédits d'impôt non remboursables. Les récentes modifications ont également introduit de nouvelles exclusions au régime de l'IMR, y compris une exception pour une fiducie qui répond à la définition de « fiducie de placement déterminée » pour l'application des règles relatives à un fait lié à la restriction de pertes de la Loi de l'impôt en tout temps. Il est impossible de garantir que l'un ou l'autre des Fonds répondra ou continuera de répondre à la définition de « fiducie de placement déterminée ». Se reporter à la sous-rubrique « Risques fiscaux » de la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC? » pour de plus amples détails.

La partie XII.2 de la Loi de l'impôt prévoit que certaines fiducies (à l'exclusion des fiducies de fonds commun de placement) dont un investisseur est un « bénéficiaire étranger ou assimilé » au sens de la Loi de l'impôt à tout moment au cours de l'année d'imposition seront assujetties à un impôt spécial prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt sur leur « revenu de distribution », au sens de la Loi de l'impôt. Les « bénéficiaires étrangers ou assimilés » comprennent, en général, les personnes non résidentes, certaines fiducies, certaines sociétés de personnes et certaines personnes exonérées d'impôt. Le « revenu de distribution » comprend généralement le revenu d'entreprises exploitées au Canada (notamment celui tiré de certains dérivés) et de biens immeubles situés au Canada, d'« avoirs forestiers » et d'« avoirs miniers canadiens » (au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) ainsi que les gains en capital imposables tirés de la disposition de « biens canadiens imposables » (au sens de la Loi de l'impôt). Le gestionnaire a indiqué que tout impôt prévu à la partie XII.2 auquel le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut être assujetti

ne devrait pas être important étant donné qu'il n'est pas prévu que le Fonds immobilier alternatif Hazelview ait un revenu de distribution important. Les porteurs de parts du Fonds immobilier alternatif Hazelview qui ne sont pas des bénéficiaires étrangers ou assimilés seront admissibles à un crédit d'impôt à l'égard du montant de leur quote-part d'un tel impôt.

À l'heure actuelle, le Fonds immobilier alternatif Hazelview est et devrait continuer à être un « placement enregistré » pour l'application de la Loi de l'impôt. Un Fonds qui est un « placement enregistré » et qui n'est pas une « fiducie de fonds commun de placement » sera assujetti à une pénalité fiscale aux termes de la partie X.2 de la Loi de l'impôt si, à la fin d'un mois, il détient des placements qui ne constituent pas un placement admissible pour les régimes enregistrés (au sens défini ci-après). L'impôt mensuel correspond à 1 % du coût indiqué des placements non admissibles détenus à la fin du mois, lequel est réduit en fonction de la proportion des parts détenues par des porteurs de parts qui ne sont pas eux-mêmes assujettis aux règles relatives aux placements admissibles. Le gestionnaire a indiqué que le Fonds immobilier alternatif Hazelview n'acquerra pas un placement qui n'est pas un placement admissible aux termes de la Loi de l'impôt si, par suite d'une telle acquisition, le Fonds a à payer une somme importante d'impôt selon la partie X.2 de la Loi de l'impôt.

Incidences fiscales pour les investisseurs

LA FAÇON DONT VOTRE PLACEMENT GÈNÈRE UN REVENU

Votre placement dans un Fonds peut générer un revenu aux fins de l'impôt de deux façons :

- **Distributions.** Lorsqu'un Fonds gagne un revenu net sur ses placements ou réalise un gain en capital net à la vente de titres, il peut vous remettre ces montants sous forme de distributions.
- **Gains (ou pertes) en capital.** Vous réaliserez un gain en capital (ou une perte en capital) lorsque vous vendrez ou échangerez vos parts d'un Fonds pour un montant supérieur (ou inférieur) à ce que vous avez payé pour celles-ci. En règle générale, vous ne réaliserez pas de

gain en capital (ni de perte en capital) lorsque vous échangerez des parts d'une série contre des parts d'une autre série du même Fonds.

LA FAÇON DONT VOTRE PLACEMENT EST IMPOSÉ

L'impôt que vous payez sur un placement dans un OPC est différent selon que vous détenez vos parts d'un Fonds dans un régime enregistré ou dans un compte non enregistré.

PARTS DÉTENUES DANS UN RÉGIME ENREGISTRÉ

Les parts des Fonds constituent des placements admissibles pour l'application de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité, les comptes d'épargne libre d'impôt, les comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété et les régimes de participation différée aux bénéfices (les « **régimes enregistrés** »). Les rentiers de régimes enregistrés d'épargne-retraite et de fonds enregistrés d'épargne-retraite, les titulaires de régimes enregistrés d'épargne-invalidité, de comptes d'épargne libre d'impôt et de comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété ainsi que les souscripteurs de régimes enregistrés d'épargne-études devraient consulter leurs propres conseillers pour savoir si les parts constitueraient un « placement interdit » pour leur régime enregistré d'épargne-retraite, fonds enregistré d'épargne-retraite, régime enregistré d'épargne-invalidité, compte d'épargne libre d'impôt, compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété ou régime enregistré d'épargne-études eu égard à leur situation particulière.

Le revenu et les gains en capital reçus d'un Fonds sur les parts de ce Fonds détenues dans un régime enregistré ainsi que les gains en capital réalisés au moment du rachat ou d'une autre disposition de ces parts seront généralement à l'abri de l'impôt jusqu'à ce que vous retiriez des montants du régime enregistré. Les montants retirés d'un régime enregistré (sauf pour un compte d'épargne libre d'impôt, les cotisations retirées d'un régime enregistré d'épargne-études et certains retraits d'un régime enregistré d'épargne-invalidité et d'un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une

première propriété) seront généralement assujettis à l'impôt.

PARTS DÉTENUES À L'EXTÉRIEUR D'UN RÉGIME ENREGISTRÉ

Si vous détenez vos parts d'un Fonds à l'extérieur d'un régime enregistré, vous devez inclure dans votre revenu le revenu net et la tranche imposable de tout gain en capital net qui vous sont payés par ce Fonds (y compris les distributions sur les frais de gestion), en espèces ou au moyen de réinvestissement en parts supplémentaires. Si les distributions par un Fonds au cours d'une année sont supérieures à votre quote-part du revenu net et des gains en capital nets réalisés de ce Fonds pour l'année, le montant excédentaire qui vous est payé est appelé un remboursement de capital et ne sera pas inclus dans votre revenu, mais réduira du montant excédentaire le prix de base rajusté de vos parts de ce Fonds.

Dans la mesure applicable, les Fonds entendent effectuer des attributions pour s'assurer que la part maximale de leurs dividendes de sociétés canadiennes imposables, de leur revenu étranger, de leurs gains en capital nets réalisés et de leur impôt étranger donnant droit à un crédit soit reçue par les porteurs de parts en tant que dividendes de sociétés canadiennes imposables, de revenu étranger ou de gain en capital imposable, selon le cas, ou réputée être payée par les porteurs de parts dans le cas de l'impôt étranger donnant droit à un crédit.

Lorsque vous souscrivez des parts d'un Fonds, une partie du prix que vous payez peut tenir compte du revenu et/ou des gains en capital que ce Fonds a accumulés, gagnés ou réalisés, mais qui ne sont pas encore distribués. Lorsque ces montants vous sont payés, vous devez les inclure dans votre revenu à des fins fiscales sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt même si ce Fonds a gagné ces montants avant que vous déteniez les parts et qu'ils pourraient avoir été inclus dans le prix que vous avez payé pour les parts. Cet aspect est particulièrement important si vous souscrivez des parts d'un Fonds tard dans l'année ou à une date de paiement d'une distribution, ou juste avant celle-ci. Une distribution réduit la VL de la série par part de ce Fonds.

Plus le taux de rotation des titres en portefeuille d'un Fonds est élevé au cours d'une année, plus

les frais d'opérations payables par ce Fonds au cours de l'année sont importants et plus grandes sont les chances que vous receviez une distribution de gains en capital. Les gains réalisés par un Fonds sont généralement compensés par les pertes subies sur ses opérations de portefeuille. Il n'y a pas nécessairement de lien entre un taux de rotation élevé et le rendement d'un Fonds.

Si vous faites racheter des parts d'un Fonds ou si vous disposez par ailleurs ou êtes réputé disposer de parts d'un Fonds, un gain en capital (ou une perte en capital) sera généralement réalisé (ou subie) dans la mesure où le produit de disposition des parts est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté des parts pour vous et des frais raisonnables de disposition. La moitié d'un gain en capital doit être incluse dans le calcul de votre revenu pour l'application de la Loi de l'impôt en tant que gain en capital imposable. La moitié d'une perte en capital doit être déduite des gains en capital imposables dans l'année de disposition et, sous réserve de certaines limites imposées par la Loi de l'impôt, tout excédent peut être reporté rétroactivement sur les trois années précédentes ou prospectivement pendant une durée indéterminée pour être déduit des gains en capital imposables réalisés au cours de ces années.

Un changement de désignation de parts d'une série en des parts d'une autre série ne donne pas lieu à une disposition des parts dont la désignation a été changée aux fins fiscales.

Votre prix de base rajusté doit être établi de façon distincte pour chaque série de parts que vous possédez dans un Fonds. Le prix de base rajusté total de vos parts d'une série d'un Fonds est calculé comme suit :

Votre placement initial dans des parts

- + le coût de toute souscription supplémentaire
- + les distributions réinvesties (y compris les remboursements de capital et les distributions sur les frais de gestion)
- toute distribution qui constitue un remboursement de capital
- le prix de base rajusté de parts que vous avez préalablement échangées, converties ou fait racheter

= le prix de base rajusté

Le prix de base rajusté d'une part est simplement le prix de base rajusté de votre placement total dans des parts d'une série d'un Fonds, divisé par le nombre total de parts de ce Fonds que vous détenez. Vous êtes prié de conserver des registres détaillés des coûts d'achat et des distributions se rapportant à vos parts d'un Fonds.

Les particuliers peuvent être assujettis à un impôt minimum de remplacement. Les dividendes de sociétés canadiennes imposables et les gains en capital qui vous sont distribués ou que vous réalisez peuvent donner lieu à cet impôt minimum. Des modifications récentes de la Loi de l'impôt ont fait augmenter le taux de l'impôt minimum de remplacement, élargir l'assiette fiscale et hausser le montant d'exonération pour les particuliers.

Vous devriez consulter votre propre conseiller en fiscalité quant à la déductibilité des frais versés au gestionnaire à l'égard des parts de série I.

Si vous disposez de parts d'un Fonds et que vous, votre conjoint ou une autre personne ayant un lien avec vous (y compris une société que vous contrôlez) a fait l'acquisition de parts du Fonds dans les 30 jours précédant ou suivant le moment où vous avez disposé de vos parts (ces parts nouvellement acquises étant considérées un « bien substitué »), votre perte en capital peut être réputée être une « perte apparente ». Le cas échéant, vous ne pourrez pas reconnaître la perte et la perte sera ajoutée au prix de base rajusté du propriétaire des parts qui sont des « biens de remplacement ».

Les investisseurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation en particulier.

Chaque année, nous vous délivrerons un relevé d'impôt qui précise chaque type de revenu et de remboursement du capital qu'un Fonds vous a distribué au cours de l'année civile précédente. Vous pouvez demander quelque crédit fiscal qui s'applique à ce revenu.

Meilleure communication de renseignements fiscaux

Les Fonds ont des obligations en matière de contrôle diligent et de communication de l'information prévues dans la loi intitulée *Foreign Account Tax Compliance Act* (au Canada, mise

en œuvre par l'*Accord Canada–États-Unis pour un meilleur échange de renseignements fiscaux* et la partie XVIII de la Loi de l'impôt, collectivement la « **FATCA** ») et la Norme commune de déclaration de l'OCDE (au Canada, mise en œuvre par la partie XIX de la Loi de l'impôt, la « **NCD** »). En règle générale, les porteurs de parts (ou, dans le cas de certains porteurs de parts qui sont des entités, les « **personnes détenant le contrôle** » de ces entités) seront tenus, en vertu de la loi, de fournir à leur conseiller ou courtier des renseignements sur leur citoyenneté et leur lieu de résidence aux fins de l'impôt et, le cas échéant, leur numéro d'identification de contribuable étranger. Si un porteur de parts (ou, le cas échéant, une personne détenant le contrôle du porteur de parts) i) est identifié comme une « personne déterminée des États-Unis » (*U.S. Specified Person*) pour l'application de la FATCA (y compris un résident américain ou un citoyen américain vivant au Canada ou dans un autre pays que les États-Unis); ii) est identifié comme un résident aux fins de l'impôt d'un pays autre

QUELS SONT VOS DROITS?

En vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, vous avez le droit de résoudre un contrat de souscription de parts des Fonds dans les 2 jours ouvrables suivant la réception du prospectus simplifié ou de l'aperçu du fonds, ou d'annuler votre souscription dans les 48 heures suivant la réception de sa confirmation.

Dans certaines provinces et certains territoires, vous avez également le droit de demander la nullité d'un contrat de souscription et un remboursement ou de poursuivre en

que le Canada ou les États-Unis, ou iii) ne fournit pas les renseignements demandés et des indices laissent croire qu'il a le statut d'Américain ou de non-Canadien, les renseignements sur le porteur de parts (ou, le cas échéant, les personnes détenant le contrôle du porteur de parts) et sur son placement dans les Fonds seront généralement communiqués à l'ARC à moins que les parts ne soient détenues dans un régime enregistré. Dans le cas d'une personne déterminée des États-Unis ou d'investisseurs qui ne fournissent pas les renseignements demandés et que des indices laissent croire qu'ils ont le statut d'Américains, l'ARC fournira ces renseignements à l'Internal Revenue Service des États-Unis et, dans tous les autres cas, à l'autorité fiscale concernée de tout pays qui est un signataire de l'*Accord multilatéral entre autorités compétentes concernant l'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers* ou qui a par ailleurs accepté un échange d'information bilatéral avec le Canada aux termes de la NCD.

dommages-intérêts si le prospectus simplifié, l'aperçu du fonds ou les états financiers contiennent de l'information fausse ou trompeuse sur les Fonds. Vous devez agir dans les délais prescrits par les lois de la province ou du territoire pertinent.

Pour plus d'information, on se reportera à la législation en valeurs mobilières de la province ou du territoire concerné et on consultera éventuellement un avocat.

DISPENSES ET AUTORISATIONS

Les autorités canadiennes en valeurs mobilières ont accordé les dispenses qui suivent aux Fonds afin de leur permettre de déroger aux restrictions et aux pratiques ordinaires en matière de placement qui régissent les OPC, sous réserve de certaines conditions :

Dispense relative au rendement antérieur : Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a obtenu une dispense qui lui permet : a) d'inclure dans ses communications publicitaires les données sur le rendement passé des parts de série F-1 malgré le fait que celles-ci se rapportent à une période qui précède le placement des parts de série F-1 du Fonds immobilier alternatif Hazelview dans le cadre d'un prospectus simplifié; b) de calculer et d'indiquer son niveau de risque de placement à l'aide des données sur le rendement des parts de série F-1 malgré le fait que celles-ci se rapportent à une période qui précède le placement des parts de série F-1 du Fonds immobilier alternatif Hazelview dans le cadre d'un prospectus simplifié; c) d'indiquer dans ses aperçus du fonds les données sur le rendement passé des parts de série F-1 malgré le fait que celles-ci se rapportent à une période qui précède le placement des parts de série F-1 du Fonds immobilier alternatif Hazelview dans le cadre d'un prospectus simplifié et que le Fonds immobilier alternatif Hazelview n'a pas offert les parts de série F-1 au moyen d'un prospectus simplifié pendant 12 mois consécutifs; et d) d'indiquer dans ses rapports de la direction sur le rendement du fonds ses données sur le rendement passé et les faits saillants financiers malgré le fait que ceux-ci se rapportent à une période qui précède le placement des parts de série F-1 du Fonds immobilier alternatif Hazelview dans le cadre d'un prospectus simplifié.

Dispense relative aux emprunts de fonds et aux ventes à découvert : Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a obtenu une dispense des exigences prévues au Règlement 81-102 qui s'appliquent aux OPC alternatifs et : i) qui empêchent le Fonds immobilier alternatif Hazelview d'emprunter des fonds si la valeur des fonds empruntés, ajoutée à l'encours total des emprunts du Fonds immobilier alternatif Hazelview, excède 50 % de sa VL; ii) qui empêchent le Fonds immobilier alternatif Hazelview de vendre un titre à découvert si, au

moment de la vente, la valeur marchande globale des titres vendus à découvert par le Fonds immobilier alternatif Hazelview dépasse 50 % de sa VL; et iii) qui restreignent la capacité du Fonds immobilier alternatif Hazelview à emprunter des fonds ou à vendre des titres à découvert dans le cas où, par suite d'une telle opération, la valeur globale des fonds empruntés combinée à la valeur marchande des titres vendus à découvert par le Fonds immobilier alternatif Hazelview excéderait 50 % de sa VL. La dispense permet au Fonds immobilier alternatif Hazelview d'emprunter des fonds jusqu'à concurrence de 100 % de la VL du Fonds immobilier alternatif Hazelview et de vendre des titres à découvert jusqu'à concurrence de 100 % de la VL du Fonds immobilier alternatif Hazelview, à condition que l'exposition globale du Fonds immobilier alternatif Hazelview aux ventes à découvert et aux emprunts de fonds ne dépasse pas 100 % de sa valeur liquidative et que l'exposition globale du Fonds immobilier alternatif Hazelview aux ventes à découvert, aux emprunts de fonds et aux opérations sur dérivés visés respecte la limite de 300 % de la VL du Fonds immobilier alternatif Hazelview prescrite par le Règlement 81-102.

Dispense relative aux garanties dans le cas des ventes à découvert : Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a obtenu une dispense qui lui permet de déposer des actifs du portefeuille auprès d'un agent prêteur qui n'est pas son dépositaire ou son sous-dépositaire dans le cadre d'une vente à découvert de titres, à condition que la valeur marchande globale des actifs du portefeuille détenus par l'agent prêteur, compte non tenu de la valeur marchande globale du produit de ventes à découvert de titres en cours que l'agent prêteur détient, n'excède pas 25 % de la VL du Fonds immobilier alternatif Hazelview au moment du dépôt.

Dispense relative au dépositaire : Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a obtenu une dispense de la restriction prévue au Règlement 81-102 exigeant que la garde de tous les éléments d'actif du Fonds immobilier alternatif Hazelview soit assurée par un dépositaire unique. La dispense permet au Fonds immobilier alternatif Hazelview de nommer plus d'un dépositaire qui remplit les conditions prévues à l'article 6.2 du Règlement 81-102.

Dispense relative au regroupement de prospectus : Les Fonds ont obtenu une dispense d'application du paragraphe 5.1(4) du *Règlement 81-101 sur le régime de prospectus des organismes de placement* pour permettre au gestionnaire de regrouper le prospectus d'OPC classiques qu'il gère avec le prospectus d'« OPC alternatifs » (au sens du Règlement 81-102), qu'il gère.

ATTESTATION DES FONDS, DU GESTIONNAIRE ET DU PROMOTEUR DES FONDS

Le 30 mai 2025

Le présent prospectus simplifié et les documents qui y sont intégrés par renvoi révèlent de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres offerts dans le prospectus simplifié, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada, et ne contiennent aucune information fausse ou trompeuse.

Valeurs mobilières Hazelview, à titre de fiduciaire, de gestionnaire et de promoteur des Fonds :

(Signé) « Ugo Bizzarri »

Ugo Bizzarri
Chef de la direction

(Signé) « David Melo »

David Melo
Chef des finances par intérim

Au nom du conseil d'administration de Valeurs mobilières Hazelview, à titre de fiduciaire, de gestionnaire et de promoteur des Fonds :

(Signé) « Corrado Russo »

Corrado Russo
Administrateur

(Signé) « Carrie Morris »

Carrie Morris
Administratrice

INFORMATION PROPRE AUX FONDS

QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF ET QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS UN TEL ORGANISME?

Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif?

Un organisme de placement collectif est un ensemble d'actifs qu'un gestionnaire de placement professionnel investit au nom d'un groupe important de personnes qui ont un objectif de placement commun. Le gestionnaire de placement investit les actifs dans des titres de différents émetteurs, en fonction des objectifs de placement du fonds. Si les placements sont rentables, tous les membres du groupe partagent les bénéfices. Si les placements effectués par le gestionnaire de placement ne sont pas rentables, tous les membres du groupe partagent les pertes. Un OPC permet au public investisseur d'avoir accès aux services et à l'expérience d'un gestionnaire de placement professionnel, qui ne seraient pas autrement aussi facilement accessibles. Il permet également aux investisseurs de diversifier leurs placements dans un éventail de titres de portefeuille plus vastes que ce qui est normalement possible avec les titres individuels.

Qu'est-ce qu'une part?

Au Canada, l'ensemble d'actifs qui composent un OPC est généralement détenu dans une fiducie appelée une fiducie de fonds commun de placement. Lorsqu'un investisseur souhaite que son argent soit géré par un professionnel en placement, il souscrit une participation, appelée une part, dans un OPC. L'argent utilisé pour souscrire les parts fait désormais partie de l'ensemble des actifs investis par le gestionnaire de placement de l'OPC. Une société de fonds commun de placement conserve un registre du nombre de parts souscrites par chaque investisseur dans un OPC. Plus vous investissez d'argent dans un OPC, plus vous acquérez de parts. Plus vous acquérez de parts, plus vous participez aux résultats de l'OPC.

Quels types de placements les OPC font-ils?

Les OPC investissent dans différents titres qui peuvent comprendre des bons du Trésor, des obligations d'État, du papier commercial, des titres de créance de sociétés ainsi que les actions ordinaires ou privilégiées de sociétés nationales et étrangères. Chaque OPC a son propre objectif de placement qui dicte les genres de titres que le gestionnaire de placement de l'OPC peut acquérir.

Pourquoi devrais-je souscrire des parts d'un OPC?

Il y a deux principales raisons pour lesquelles vous devriez souscrire des parts d'un OPC.

GESTION PROFESSIONNELLE

D'une part, des gestionnaires de placement professionnels consacrent tout leur temps à investir de l'argent et possèdent par conséquent une expérience que le grand public ne possède pas. Étant donné que la gestion de placement constitue leur travail à temps plein, vous n'avez pas à consacrer du temps à prendre des décisions en matière de placement vous-même. En outre, les gestionnaires de placement professionnels sont plus aptes à recueillir et à évaluer les renseignements et les résultats de recherche auxquels les investisseurs individuels n'ont pas rapidement accès.

DIVERSIFICATION

D'autre part, la gestion de placement professionnelle encourage la propriété d'un vaste éventail de titres, qu'on appelle la diversification. Plus un portefeuille est diversifié, moins il est susceptible d'être touché par des variations, à la hausse ou à la baisse, de la valeur d'un titre en particulier qui fait partie du portefeuille.

Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC?

Le montant de votre placement dans les Fonds n'est pas garanti. À la différence des comptes de banque ou des certificats de placement garanti (les « **CPG** »), les parts d'OPC ne sont pas garanties par la Société d'assurance-dépôts du Canada ni quelque autre organisme public d'assurance-dépôts.

Les OPC possèdent différents types de placements, selon leurs objectifs de placement. La valeur de ces placements varie d'un jour à l'autre en fonction de l'évolution des taux d'intérêt, de la conjoncture économique et de changements touchant le marché et les sociétés émettrices. Si la valeur des titres achetés par l'OPC augmente, la valeur d'une part de l'OPC augmente. De la même manière, si la valeur des titres achetés par l'OPC baisse, la valeur d'une part de l'OPC baisse. Par conséquent, la valeur de votre placement dans un OPC au moment de son rachat peut être supérieure ou inférieure à sa valeur au moment où vous l'avez acheté.

Tout comme les autres titres, la valeur d'une part d'un OPC peut diminuer en tout temps pour bon nombre de raisons, notamment :

RISQUE LIÉ AU MARCHÉ

Les OPC détiennent de nombreux titres et les cours de ces titres peuvent fluctuer à la hausse ou à la baisse. Les cours des titres dans lesquels les Fonds investissent peuvent chuter, parfois rapidement et de manière imprévisible, en raison de facteurs comme la conjoncture générale du marché, notamment des changements de la situation économique, réels ou perçus, ou des changements prévus, réels ou perçus des taux d'intérêt, de la cote de solvabilité, de l'inflation ou des taux de change, et des changements dans les activités et les affaires des sociétés qui émettent les titres.

Une forte corrélation peut être établie entre les différents marchés des capitaux mondiaux, et un ou plusieurs marchés peuvent être touchés de façon importante par des événements politiques, la guerre, des actes terroristes ou des crises économiques, sociales, environnementales ou sanitaires, de même que des changements dans la réglementation du commerce (y compris des modifications des droits de douane ou des restrictions sur les importations). Par le passé,

ces types d'événements ont influencé l'humeur des marchés et donné lieu à une volatilité sporadique des marchés mondiaux. Ces incidences peuvent toucher inégalement les secteurs, les entreprises et les économies nationales. Un ralentissement des activités commerciales pourrait nuire à la liquidité. De plus, il est possible que les craintes à l'égard de la solvabilité soient amplifiées si la situation entraîne des blocages de marges de crédit de fonds de roulement, des manquements à des engagements financiers, la survenance de cas de défaut et/ou le déclenchement d'indemnités de résiliation ou d'autres obligations connexes liées à la non-exécution. De tels changements défavorables dans les marchés des capitaux mondiaux ou dans les économies nationales ou régionales dans lesquelles l'un des Fonds effectue des placements pourraient également avoir une incidence défavorable sur les activités de ce Fonds ou sur le rendement de l'un de ses placements.

Parfois, les investisseurs craignent que les sociétés qui émettent des titres de créance comme les obligations éprouvent des difficultés financières et soient incapables de rembourser leurs dettes, entraînant ainsi la chute du cours de ces titres. Les fonds qui investissent principalement dans des actions de sociétés sont généralement les plus vulnérables aux variations des cours. Cependant, les fonds à revenu fixe sont également soumis à la volatilité des cours.

RISQUE LIÉ AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Les titres de capitaux propres comme les actions ordinaires confèrent à leur porteur une participation dans une société. La valeur d'un titre de capitaux propres varie en fonction des succès et des revers de la société qui l'a émis. Les conditions du marché en général et la vigueur de l'économie dans son ensemble peuvent aussi influencer sur les cours des titres de capitaux propres. Les titres liés à des titres de capitaux propres qui procurent une exposition indirecte aux titres de capitaux propres d'un émetteur, comme des débentures convertibles, peuvent également être touchés par le risque lié aux titres de capitaux propres. La conjoncture économique peut avoir une incidence défavorable sur des sociétés nationales et mondiales et le cours de leurs titres. Une volatilité ou un manque de liquidités persistants pourraient nuire grandement à la rentabilité de ces émetteurs.

RISQUE LIÉ AU CRÉDIT

Les placements en obligations et en débetures exposent un OPC au risque lié au crédit des émetteurs sous-jacents, y compris au risque de défaut de paiement de l'intérêt et du capital et au risque que la note de ces émetteurs soit révisée à la baisse dans certaines circonstances. Certaines obligations et débetures peuvent être considérées comme étant hautement spéculatives à l'égard de la capacité soutenue des émetteurs d'honorer les paiements de capital et d'intérêt. Ils peuvent être plus sensibles aux conditions économiques défavorables et à la concurrence au sein du secteur, réelles ou perçues, que les titres mieux notés. Les marchés sur lesquels les obligations et les débetures moins bien notées se négocient peuvent être moins liquides que ceux des titres de grande qualité. Pendant les périodes de faible négociation sur ces marchés, l'écart entre les cours acheteurs et vendeurs est susceptible d'augmenter considérablement et il pourrait être difficile pour un OPC de vendre ces titres. En outre, des changements réels ou prévus dans la note de crédit des obligations et des débetures détenues par des OPC pourraient avoir une incidence sur le cours de ces obligations et débetures.

RISQUE LIÉ AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

Les Fonds investiront principalement dans des titres d'émetteurs du secteur de l'immobilier. Les actifs, les bénéfices et la valeur des titres d'émetteurs du secteur de l'immobilier fluctuent en fonction d'un certain nombre de facteurs différents, notamment les cycles économiques, l'inflation, le coût des capitaux à la disposition des émetteurs du secteur de l'immobilier, le niveau des taux d'intérêt à court et à long terme, le moment où l'offre augmente, la confiance des consommateurs, la confiance des investisseurs à l'égard de catégories d'actifs concurrentes, les tendances démographiques, les politiques des divers ordres de gouvernement et la santé économique de secteurs comme ceux du commerce de détail et du tourisme.

En règle générale, les émetteurs du secteur de l'immobilier sont exposés à certains risques du fait qu'ils sont directement propriétaires d'immeubles. Les placements immobiliers sont touchés par la conjoncture économique en général, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande pour les locaux loués, la concurrence découlant de la disponibilité d'autres locaux et

divers autres facteurs. La valeur des immeubles et des améliorations qui y sont apportées peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, ainsi que des taux d'inoccupation des immeubles sous-jacents au portefeuille.

Certains types de risques relatifs à la propriété de biens immobiliers, généralement ceux ayant une nature catastrophique, comme les guerres, le terrorisme ou la contamination de l'environnement, sont soit non assurables, soit non assurables d'un point de vue économique. Les lois en matière de protection de l'environnement peuvent également prévoir qu'un émetteur du domaine de l'immobilier est responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses et des mesures correctives devant être apportées à certains lieux dangereux.

La propriété d'un bien immobilier peut également requérir certaines dépenses importantes, comme les taxes foncières, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les frais d'assurance et les autres frais connexes qui doivent être engagés, peu importe si l'immeuble produit un revenu ou non.

RISQUE LIÉ AU TAUX D'INTÉRÊT

Les fluctuations des taux d'intérêt ont une incidence sur bon nombre de placements. Les cours des placements à revenu fixe comme les bons du Trésor et les obligations ont tendance à chuter lorsque les taux d'intérêt augmentent. D'autre part, ils ont tendance à augmenter lorsque les taux d'intérêt chutent. Les obligations à plus long terme et les obligations à coupons détachés sont en général plus sensibles aux fluctuations des taux d'intérêt.

RISQUE LIÉ AUX FIDUCIES DE PLACEMENT

Les Fonds peuvent investir dans des fiducies de placement immobilier, de redevances et de revenu et d'autres fiducies de placement qui sont des moyens de placement qui prennent la forme de fiducies plutôt que de sociétés par actions. Dans la mesure où des réclamations contre une fiducie de placement ne sont pas réglées par la fiducie, les investisseurs dans la fiducie, y compris les Fonds, pourraient être responsables de ces obligations. En règle générale, les fiducies de placement cherchent à atténuer ce risque en intégrant dans leurs ententes une disposition selon laquelle les obligations de la fiducie de

placement ne lieront pas les investisseurs personnellement. Les fiducies de placement restent toutefois exposées aux demandes d'indemnisation résultant d'une blessure ou d'un dommage environnemental. Certains territoires ont adopté des mesures législatives afin de protéger les investisseurs dans des fiducies de placement contre l'éventualité d'une telle responsabilité.

RISQUE LIÉ À LA RÉMUNÉRATION AU RENDEMENT

Comme décrit dans le présent prospectus simplifié, Hazelview a le droit de recevoir du Fonds immobilier alternatif Hazelview une rémunération au rendement. La rémunération au rendement pourrait, en théorie, inciter Hazelview à effectuer des placements qui comportent des risques plus élevés que ceux qu'elle ferait si une telle rémunération n'existait pas.

RISQUE LIÉ AUX FONDS NÉGOCIÉS EN BOURSE

Dans le cadre de leurs stratégies de placement, les Fonds peuvent effectuer des placements limités dans des fonds négociés en Bourse (les « **FNB** »). La plupart des FNB sont des OPC dont les parts sont souscrites et vendues en Bourse. Un FNB est un portefeuille de titres qui vise généralement à suivre un secteur du marché ou un indice en particulier. S'il suit un secteur du marché en particulier, comme les actions du secteur de l'immobilier ou des métaux précieux, sa valeur fluctuera en fonction de la valeur du secteur du marché précis qu'il suit. Toutefois, certains FNB sont activement gérés comme tout autre OPC et seront exposés à des risques semblables à ceux auxquels est confronté un OPC, en plus du risque supplémentaire découlant de la négociation de titres à une bourse.

En règle générale, un placement dans un FNB comporte les mêmes principaux risques qu'un placement dans un fonds classique (c.-à-d. un fonds qui n'est pas négocié en Bourse) dont l'objectif, les stratégies et les politiques en matière de placement sont les mêmes. Il est important de savoir que la valeur d'un FNB peut fluctuer à la hausse ou à la baisse et qu'un fonds qui investit dans un FNB peut perdre de l'argent.

Certains FNB ont recours à l'effet de levier, ce qui comporte l'emprunt de fonds en vue d'augmenter la taille du placement. Cette stratégie peut

augmenter le risque lié au secteur du marché ou à l'indice sous-jacent.

Il est possible qu'un FNB ne réussisse pas à reproduire exactement le secteur du marché ou l'indice sous-jacent à son objectif de placement. En outre, un FNB peut ne pas être géré activement. Par conséquent, le FNB peut ne pas vendre un titre lorsque l'émetteur connaît des difficultés financières, sauf si le titre est retiré de l'indice pertinent qui est reproduit. Il s'ensuit que le rendement d'un FNB peut être inférieur au rendement d'un fonds activement géré.

Les FNB, comme les OPC classiques, imposent des frais fondés sur les actifs. Si un fonds investit dans un FNB, il paiera indirectement une quote-part des frais fondés sur les actifs de ce FNB.

En outre, les FNB sont exposés aux risques suivants, qui ne s'appliquent pas aux OPC classiques :

- Le cours des parts du FNB peut se négocier selon une prime ou une décote par rapport à leur VL.
- Il est possible qu'un marché pour la négociation des parts d'un FNB ne soit pas créé ou qu'il ne soit pas maintenu.
- Les exigences de la bourse requises pour maintenir l'inscription d'un FNB pourraient être modifiées ou ne plus être respectées.

RISQUE LIÉ AUX EMPRUNTS

Si le Fonds immobilier alternatif Hazelview emprunte des fonds et les utilise pour acheter des titres supplémentaires ou d'autres actifs en portefeuille, cela pourrait accroître les effets d'une fluctuation des cours des placements sous-jacents du Fonds immobilier alternatif Hazelview et, par conséquent, avoir une incidence sur la valeur de votre placement. En conséquence, ces placements pourraient générer des gains et des pertes plus volatils comparativement à un investissement dans les mêmes placements sans avoir recours à l'emprunt.

RISQUE LIÉ À L'EFFET DE LEVIER

Lorsque le Fonds immobilier alternatif Hazelview investit dans des dérivés à des fins autres que de couverture, emprunte des fonds à des fins de placement ou vend à découvert des titres de capitaux propres, des titres à revenu fixe ou d'autres actifs en portefeuille, il pourrait s'exposer à l'effet de levier. L'effet de levier se produit lorsque l'exposition notionnelle du Fonds immobilier alternatif Hazelview à des actifs sous-jacents est supérieure au montant investi. Il s'agit d'une technique de placement qui peut accroître les gains et les pertes. Par conséquent, toute variation défavorable de la valeur ou du niveau de la participation ou de l'actif sous-jacent peut augmenter les pertes par rapport à celles qui auraient été subies si le Fonds immobilier alternatif Hazelview avait détenu directement la participation ou l'actif sous-jacent, et cela pourrait entraîner des pertes supérieures au montant investi dans le dérivé lui-même. L'effet de levier peut augmenter la volatilité, miner la liquidité du Fonds immobilier alternatif Hazelview et le forcer à liquider des positions dans des circonstances défavorables. Plusieurs opérations à effet de levier comportent la remise d'une garantie. Une augmentation du montant de la marge ou d'une garantie semblable pourrait entraîner le besoin de négocier des titres à un moment ou selon des prix qui sont défavorables pour le Fonds immobilier alternatif Hazelview, ce qui pourrait lui causer des pertes. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview est assujéti à une limite d'exposition globale brute de trois fois sa VL, laquelle est mesurée quotidiennement et décrite plus amplement sous la rubrique « Objectifs de placement » du Fonds immobilier alternatif Hazelview après la rubrique « Détails du Fonds ». Cette limite servira à contrôler l'importance de l'effet de levier du Fonds immobilier alternatif Hazelview.

RISQUE DE CHANGE

L'OPC qui souscrit des titres libellés dans une autre monnaie que le dollar canadien peut subir une perte en cas de changement défavorable du taux de change de la monnaie étrangère, ce qui peut accroître la volatilité d'un portefeuille qui souscrit des titres libellés dans une monnaie étrangère.

RISQUE LIÉ AUX PLACEMENTS ESG

Un processus de placement qui intègre des considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« **ESG** ») peut faire en sorte que les Fonds investissent directement ou indirectement dans des titres ou des secteurs qui ont un rendement inférieur à celui du marché dans son ensemble. De plus, les titres choisis aux fins d'inclusion dans le portefeuille des Fonds pourraient ne pas toujours être assortis de caractéristiques ESG positives ou favorables et pourraient être inclus ou exclus d'une catégorie donnée de facteurs ESG en fonction de la situation commerciale et économique. Les investisseurs pourraient également avoir des points de vue différents sur ce qui constitue des caractéristiques ESG positives et négatives. Par conséquent, les Fonds pourraient investir directement ou indirectement dans des secteurs et/ou des émetteurs qui ne représentent pas les croyances et valeurs d'un investisseur donné.

RISQUE LIÉ AUX ÉMETTEURS ÉTRANGERS

Les placements dans des titres d'émetteurs étrangers comportent de plus grands risques de perte du fait qu'on dispose de moins de renseignements au sujet des émetteurs étrangers par rapport aux émetteurs canadiens et américains. Bon nombre d'émetteurs étrangers ne sont pas assujettis aux exigences rigoureuses en matière de comptabilité, d'audit et d'information financière et autres exigences de divulgation qui s'appliquent aux émetteurs du Canada et des États-Unis.

Le revenu de placement que les Fonds tirent de sources situées dans des pays étrangers pourrait être assujéti à une retenue d'impôt sur le revenu étranger prélevée à la source. Toute retenue d'impôt étranger est susceptible de réduire les distributions que les Fonds vous versent. Le Canada a conclu avec certains pays étrangers des conventions fiscales qui pourraient accorder aux Fonds une réduction du taux d'imposition de ce revenu. Certains pays exigent le dépôt d'une demande de remboursement d'impôt ou d'autres formulaires afin de profiter de la réduction du taux d'imposition. Le versement du remboursement d'impôt et le moment où il est effectué sont à l'appréciation du pays étranger concerné. Il est possible que des renseignements requis sur ces formulaires ne soient pas disponibles (comme des renseignements sur les porteurs de parts); dans un tel cas, il est possible que les Fonds ne puissent profiter de la réduction de taux prévue

par convention ni des remboursements éventuels. Certains pays donnent des directives contradictoires ou variables et imposent des délais exigeants, ce qui peut faire en sorte que les Fonds ne puissent profiter de la réduction de taux prévue par convention ni des remboursements éventuels. Certains pays pourraient assujettir à l'impôt local les gains en capital que les Fonds réalisent à la vente ou à la disposition de certains titres. Dans certains cas, la tentative d'obtenir des remboursements d'impôt pourrait se révéler plus onéreuse que la valeur des avantages reçus par les Fonds. Si un Fonds touche un remboursement d'impôt étranger, la VL de ce Fonds ne sera pas mise à jour et le montant du remboursement demeurera dans ce Fonds au profit des porteurs de parts alors existants.

RISQUE LIÉ AUX DÉRIVÉS

Les Fonds peuvent utiliser à l'occasion des dérivés dans la mesure permise par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, pour autant que leur utilisation s'inscrive dans les objectifs et stratégies de placement des Fonds. Les Fonds peuvent utiliser des dérivés tant aux fins de couverture qu'aux fins autres que de couverture.

Lorsqu'ils utilisent des dérivés aux fins de couverture, les Fonds cherchent à annuler ou à réduire un risque spécifique associé à la totalité ou à une partie d'un placement ou d'une position ou d'un groupe de placements ou de positions. Dans le cadre d'une opération de couverture, les Fonds peuvent donc utiliser des dérivés pour gérer le risque lié au taux d'intérêt; réduire leur exposition aux participations sous-jacentes, notamment dans les actions, les indices et les devises; et augmenter la liquidité.

Les Fonds peuvent également utiliser des dérivés à des fins autres que de couverture pour obtenir une exposition aux participations sous-jacentes, notamment dans des titres, des catégories d'actifs, des indices, des devises, des secteurs du marché et des marchés, sans devoir investir directement dans ces positions sous-jacentes; pour réduire les frais d'opérations; et pour changer plus rapidement leur portefeuille de placement. Lorsque les Fonds utilisent des dérivés aux fins autres que de couverture, ils doivent généralement détenir des liquidités, la participation sous-jacente au dérivé et/ou un droit ou une obligation d'acquérir cette participation sous-jacente en quantité suffisante pour leur

permettre de respecter leurs obligations aux termes des contrats dérivés sans recourir aux autres actifs des Fonds.

Un dérivé est un placement qui fonde sa valeur sur la valeur d'un autre type de placement comme une action, une obligation, une devise ou un indice boursier. Les dérivés sont habituellement des contrats avec une autre partie visant l'achat ou la vente de la participation sous-jacente à une date ultérieure. Voici quelques exemples de dérivés :

- *Options.* Une option accorde à son titulaire le droit d'acheter ou de vendre un actif comme un titre ou une devise à un prix et à un moment déterminés. Le titulaire peut choisir de ne pas conclure l'opération bien que l'autre partie doive conclure l'opération si le titulaire le souhaite. L'autre partie, le vendeur, reçoit un paiement en espèces appelé une prime pour avoir accepté d'accorder l'option au titulaire.

La vente d'une option permet au vendeur d'obtenir la prime et l'oblige à acheter ou à vendre un actif comme un titre ou une devise à un prix et à un moment déterminés. L'autre partie, le titulaire, peut choisir de réaliser l'achat ou la vente de l'élément sous-jacent.

- *Contrats à terme de gré à gré.* Selon un contrat à terme de gré à gré, les parties conviennent aujourd'hui d'acheter ou de vendre des éléments comme des titres ou des devises à un prix et à un moment futurs déterminés. Les parties doivent réaliser l'opération en recevant ou en remettant ce qu'elles ont acheté et vendu ou en faisant ou en recevant un paiement d'équivalent en espèces, même si le cours des titres ou des devises a fluctué au moment de la clôture de l'opération.

- *Contrats à terme standardisés.* Un contrat à terme fonctionne beaucoup comme un contrat à terme de gré à gré, sauf que le prix est déterminé par négociation à une bourse.

- *Swaps.* Dans le cadre d'un accord de swap, les parties conviennent d'échanger des paiements. Les paiements des parties sont fondés sur un montant sous-jacent, comme la valeur d'une obligation. Les paiements de chaque partie sont calculés différemment. Par exemple, les paiements d'une partie peuvent être fondés sur un pourcentage variable de la valeur de

l'obligation alors que les paiements de l'autre partie peuvent être fondés sur un pourcentage fixe de la valeur de l'obligation.

- *Titres quasi d'emprunt.* Dans le cas d'un titre quasi d'emprunt, le montant du capital ou de l'intérêt (ou les deux) que le porteur reçoit varie à la hausse ou à la baisse selon que la valeur d'une participation sous-jacente convenue, comme une action, augmente ou diminue.

Vous acceptez un certain nombre de risques lorsque nous utilisons des dérivés aux fins de placement, dont les plus courants sont indiqués ci-après :

- rien ne garantit que les Fonds seront en mesure de vendre ou d'acheter un dérivé au moment opportun afin de réaliser un gain ou d'atténuer une perte;
- rien ne garantit que l'autre partie au contrat respectera ses obligations;
- si l'autre partie au contrat fait faillite, les Fonds pourraient perdre tout dépôt versé dans le cadre du contrat;
- si les dérivés sont négociés sur des marchés étrangers, il pourrait être plus difficile et plus long de conclure une opération. Les dérivés étrangers peuvent également comporter plus de risques que ceux qui sont négociés sur les marchés nord-américains;
- les bourses pourraient imposer des limites quotidiennes sur la négociation des options et des contrats à terme standardisés et empêcher ainsi les Fonds de conclure une opération sur des options ou des contrats à terme standardisés et de réaliser un profit ou de limiter une perte;
- les dispositions ou l'interprétation de la Loi de l'impôt peuvent changer en ce qui concerne le traitement fiscal sur le revenu des dérivés.

En outre, bien que l'utilisation de dérivés aux fins de couverture puisse comporter des avantages, elle peut aussi présenter certains risques, dont les suivants :

- rien ne garantit qu'une stratégie de couverture sera toujours efficace;
- un instrument dérivé ne pourra pas toujours compenser une chute de la valeur d'un titre même s'il a été habituellement efficace par le passé;
- la couverture n'empêche pas la fluctuation des cours des titres détenus dans le portefeuille des Fonds ni n'empêche les pertes en cas de baisse du cours des titres;
- la couverture peut aussi empêcher les Fonds de réaliser un gain si la valeur de la devise, de l'action ou de l'obligation augmente;
- les Fonds peuvent ne pas être en mesure d'effectuer une opération de couverture en prévision d'un changement du marché si la plupart des gens s'attendent au même changement;
- la couverture peut se révéler coûteuse.

RISQUE LIÉ AUX VENTES À DÉCOUVERT

Le Fonds immobilier mondial Hazelview peut effectuer un nombre limité de ventes à découvert et le Fonds immobilier alternatif Hazelview effectuera des ventes à découvert en conformité avec son objectif de placement. Une « vente à découvert » a lieu lorsqu'un Fonds emprunte des titres auprès d'un prêteur de titres et vend ensuite les titres sur le marché libre (ou vend les titres « à découvert »). Le produit tiré de la vente à découvert est déposé à titre de garantie auprès du prêteur et un tel Fonds verse une rémunération au prêteur pour les titres empruntés. À une date ultérieure, ce Fonds rachète le même nombre de titres et les retourne au prêteur de titres en échange de la garantie. Si la valeur des titres diminue entre le moment où ce Fonds vend les titres empruntés et le moment où il rachète et retourne les titres au prêteur, ce Fonds réalise un profit sur l'écart (déduction faite de la rémunération que ce Fonds doit verser au prêteur). Les ventes à découvert comportent certains risques. Rien ne garantit que la valeur

des titres diminuera suffisamment pendant la période de la vente à découvert pour compenser l'intérêt versé par un Fonds et permettre à ce Fonds de réaliser un profit, et la valeur des titres vendus à découvert pourrait plutôt augmenter. Un Fonds peut également avoir de la difficulté à racheter et à retourner les titres empruntés s'il n'y a pas de marché liquide pour les titres. Le prêteur qui a prêté les titres à un Fonds pourrait faire faillite et ce Fonds pourrait perdre la garantie qu'il a déposée auprès du prêteur. Si un Fonds effectue une vente à découvert, il respectera les contrôles et les limites qui visent à compenser ces risques en ne vendant à découvert que les titres à l'égard desquels on s'attend à ce qu'il y ait un marché liquide et en limitant l'exposition aux risques auxquels il fera face dans le cadre d'une vente à découvert. Ce Fonds déposera également des biens en garantie uniquement auprès des prêteurs de titres qui répondent à certains critères de solvabilité et seulement jusqu'à concurrence de certaines limites.

RISQUE LIÉ AUX MISES EN PENSION ET AUX PRISES EN PENSION ET AU PRÊT DE TITRES

Les Fonds peuvent se livrer à des opérations de prêt, à des mises en pension ou à des prises en pension de titres. Dans le cadre d'une mise en pension, un Fonds consent à vendre des titres en contrepartie d'espèces et, en même temps, à prendre en charge une obligation de racheter les mêmes titres en contrepartie d'un montant fixe d'espèces à une date ultérieure. Une prise en pension est une opération conformément à laquelle un Fonds achète des titres en contrepartie d'espèces et, en même temps, consent à revendre les mêmes titres en contrepartie d'espèces (généralement à un prix plus élevé) à une date ultérieure. Le prêt de titres est une entente dans le cadre de laquelle un Fonds prête des titres par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé en échange d'honoraires et d'une forme de garantie acceptable.

Il y a un risque que l'autre partie à ces types d'opérations puisse manquer à ses obligations prévues à la convention ou faire faillite. Si une telle situation se produit dans une prise en pension et que la valeur marchande du titre a chuté, il est possible qu'un Fonds soit incapable de vendre le titre au prix auquel il l'avait acheté, majoré des intérêts. Si une telle situation se produit dans une mise en pension ou une opération de prêt de titres, un Fonds peut subir

une perte si la valeur du titre qu'il a vendu ou prêté est supérieure à la valeur des espèces ou de la garantie qu'il détient.

Afin de réduire ces risques, les Fonds exigent que l'autre partie à une de ces opérations donne une garantie. La valeur de la garantie doit être d'au moins 102 % de la valeur marchande du titre vendu (dans le cas d'une mise en pension), acheté (dans le cas d'une prise en pension) ou prêté (dans le cas d'une opération de prêt de titres). La valeur de la garantie est vérifiée et établie quotidiennement. La valeur marchande des titres vendus dans le cadre de mises en pension et des titres prêtés dans le cadre de conventions de prêt de titres ne doit pas être supérieure à 50 % de la valeur liquidative d'un Fonds. Ce calcul ne comprend pas les espèces détenues par un Fonds relativement aux titres vendus ni la garantie détenue relativement aux titres prêtés.

RISQUE LIÉ À LA SUSPENSION DES RACHATS

Dans des circonstances exceptionnelles, un OPC peut suspendre les rachats. Voir les renseignements à la rubrique « Mes droits de faire racheter des parts d'un Fonds peuvent-ils être suspendus? ».

RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ

Dans certains cas, il est possible qu'un OPC ne puisse convertir ses placements en espèces au besoin. Certains titres ne sont pas liquides en raison de restrictions juridiques, de la nature inhérente du placement, des modalités de règlement, d'un manque d'acheteurs ou pour d'autres motifs. Certaines sociétés ne sont pas bien connues, ont peu de titres en circulation ou peuvent être touchées de façon importante par des événements politiques et économiques. Les titres émis par ces sociétés peuvent être difficiles à acheter ou à vendre et la valeur d'un OPC qui achète ces titres peut augmenter et diminuer de façon importante.

Par exemple, des sociétés de plus petite taille peuvent ne pas être inscrites à la cote d'une bourse ou négociées sur un marché organisé. Elles peuvent être difficiles à évaluer du fait qu'elles développent de nouveaux produits ou services pour lesquels il n'existe pas encore un marché établi ou un flux de rentrées. Ces sociétés peuvent avoir un petit nombre d'actions en circulation de sorte qu'une vente ou qu'un

achat d'actions aura une plus grande incidence sur le cours des actions.

En règle générale, les placements dont la liquidité est moindre tendent à avoir des variations de prix plus importantes. Si un Fonds a de la difficulté à vendre un titre, il pourrait subir une perte ou engager des frais supplémentaires.

RISQUE LIÉ AUX OPÉRATIONS IMPORTANTES

Les Fonds peuvent compter un ou plusieurs investisseurs qui détiennent un nombre important de parts. Si l'un de ces investisseurs fait une demande de rachat important, un Fonds pourrait devoir vendre ses actifs de portefeuille sous-jacents afin de satisfaire à la demande de rachat. Cette vente pourrait avoir une incidence sur la valeur marchande de ces placements en portefeuille et pourrait éventuellement avoir une incidence sur les investisseurs restants d'un Fonds. Les demandes de rachats importants de la part d'un ou de plusieurs investisseurs pourraient forcer un Fonds à cesser ses activités. Un Fonds peut convenir avec un investisseur important qui a présenté une demande de rachat de lui régler une partie du rachat en nature, sous forme de transfert d'actifs d'une valeur équivalente, s'il n'arrive pas à vendre des actifs à des prix avantageux sans avoir d'incidence importante sur la valeur de l'actif.

RISQUE LIÉ À L'ÉPUISEMENT DU CAPITAL

L'objectif des parts de série T6,5, des parts de série FT6,5 et des parts de série F85T6,5 est de verser des distributions mensuelles à un taux cible. Ces distributions mensuelles seront généralement composées, en totalité ou en partie, de remboursement de capital. Lorsque nous remboursons votre capital, il en résulte une réduction du montant de votre placement initial et possiblement son remboursement intégral. Comme c'est le cas pour tout type de distribution en espèces, le remboursement de capital qui n'est pas réinvesti réduira la VL du Fonds immobilier mondial Hazelview, ce qui pourrait diminuer la capacité du Fonds immobilier mondial Hazelview de produire un revenu futur. Vous ne devriez pas vous fier au montant de cette distribution pour tirer des conclusions sur le rendement des placements du Fonds immobilier mondial Hazelview.

RISQUE DE RÉGLEMENTATION

Certaines sociétés sont assujetties aux lois, aux règlements et aux politiques d'autorités de réglementation, qui peuvent avoir une incidence sur les produits d'exploitation. À certains moments, des permis et approbations d'organismes gouvernementaux doivent être obtenus avant d'entamer des projets. Un retard dans l'obtention de ces approbations ou permis ou le rejet des plans proposés pourrait avoir une incidence défavorable sur les prévisions de croissance de la société.

RISQUE LIÉ AU SECTEUR

Certains OPC concentrent leurs placements dans un secteur ou une industrie en particulier de l'économie, ce qui leur permet de mettre l'accent sur le potentiel de ce secteur, mais ils deviennent alors plus risqués que des OPC plus diversifiés. Étant donné que les titres d'une même industrie tendent à être touchés par les mêmes facteurs, les OPC axés sur un secteur donné ont tendance à connaître une plus grande fluctuation de leur cours. Ces OPC doivent continuer à suivre leurs objectifs de placement en investissant dans leur secteur en particulier, même pendant les périodes où celui-ci affiche de faibles rendements.

RISQUE LIÉ AUX SÉRIES

Le Fonds immobilier mondial Hazelview compte quatorze séries différentes de parts, dont sept sont admissibles aux fins de placement aux termes du présent prospectus simplifié. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview compte quatre séries différentes de parts. En plus des frais communs, chaque série a ses propres frais, que chacun des Fonds traite séparément. Ces frais sont déduits dans le calcul de la VL de la série par part. Si un Fonds ne peut payer les frais d'une série au moyen de la quote-part de l'actif de ce Fonds de cette série, il prélèvera ces frais sur la quote-part de ses actifs des autres séries, ce qui pourrait diminuer la VL de chacune des autres séries de ce Fonds.

Après une nouvelle désignation de parts d'une série d'un Fonds en tant que parts d'une autre série du même Fonds, les parts dont la désignation a été changée deviendront assujetties aux frais et aux autres modalités applicables à la série visée par la nouvelle désignation de parts.

RISQUES FISCAUX

Rien ne garantit que la législation sur l'impôt sur le revenu et le traitement des OPC en vertu de la Loi de l'impôt ne seront pas modifiés au détriment du Fonds ou des porteurs de parts.

À l'heure actuelle, le Fonds immobilier mondial Hazelview est admissible, et devrait continuer d'être admissible, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt à tout moment important. Le gestionnaire a l'intention de faire en sorte que les conditions prescrites dans la Loi de l'impôt aux fins d'admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement » soient respectées de façon continue par le Fonds immobilier mondial Hazelview. Si le Fonds immobilier mondial Hazelview cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt, notamment, i) il peut devoir payer l'IMR; ii) il peut être assujéti à un impôt spécial prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt; iii) il peut être assujéti aux règles applicables aux institutions financières; et iv) il n'aura pas droit au mécanisme de remboursement au titre des gains en capital. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales pour les Fonds » à la page 24 pour de plus amples renseignements sur ces conséquences. En outre, si le Fonds immobilier mondial Hazelview cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, ses parts ne seront plus des placements admissibles pour les régimes enregistrés. La Loi de l'impôt impose des pénalités aux rentiers, aux titulaires ou aux souscripteurs d'un régime enregistré, selon le cas, lorsqu'ils acquièrent ou détiennent des placements non admissibles.

Pour calculer leur revenu aux fins de l'impôt, les Fonds traiteront les primes reçues à l'égard des options à la vente d'options couvertes ainsi que les gains ou les pertes enregistrés à la liquidation de ces options à titre de capital conformément à la pratique administrative publiée par l'ARC. L'ARC a pour pratique de ne pas rendre de décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu sur la nature d'éléments comme le capital ou le revenu, et aucune décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu n'a été demandée à l'ARC ni reçue de celle-ci. Par conséquent, il se pourrait que l'ARC ne soit pas d'accord avec le traitement fiscal adopté par les Fonds. Si tel est le cas, le revenu net des Fonds aux fins de l'impôt et la tranche imposable des distributions faites

aux porteurs de parts pourraient être supérieurs, et les Fonds pourraient devoir payer de l'impôt sur le revenu. En cas de nouvelle détermination de l'ARC, cela pourrait également faire en sorte que les Fonds soient responsables de retenues d'impôt à la source non versées sur des distributions passées faites aux porteurs de parts qui n'étaient pas des résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt au moment de la distribution. Cette responsabilité éventuelle pourrait réduire la VL ou la VL par part.

Si un Fonds devait être assujéti à un « fait lié à la restriction de pertes » i) il sera réputé avoir une fin d'année d'imposition à des fins fiscales (ce qui donnerait lieu à une répartition du revenu imposable de ce Fonds à ce moment aux porteurs de parts de sorte qu'il n'a pas d'impôt sur le revenu à payer sur ces montants), et ii) il deviendra assujéti aux règles relatives à la restriction de pertes généralement applicables à une société qui fait l'objet d'une acquisition de contrôle, y compris une réalisation réputée de pertes en capital non réalisées et des restrictions quant à sa capacité de reporter prospectivement des pertes. La Loi de l'impôt prévoit une dispense de l'application des règles relatives à un « fait lié à la restriction de pertes » pour les Fonds qui sont en tout temps des « fiducies de placement déterminées » au sens défini dans les présentes. Un Fonds sera considéré comme une « fiducie de placement déterminée » à cette fin s'il remplit certaines conditions, notamment celles de respecter certaines conditions pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt, de n'utiliser aucun bien dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et de respecter certaines exigences en matière de diversification de l'actif. Si un Fonds ne correspond pas à cette définition, le montant des distributions payées par le Fonds après un fait lié à la restriction de pertes pourrait être plus important qu'il ne l'aurait été par ailleurs. En général, un Fonds serait assujéti à un fait lié à la restriction de pertes s'il ne respecte pas l'exception prévue pour les « fiducies de placement déterminées » et si une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » de ce Fonds, ou si un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire » de ce Fonds, au sens de la Loi de l'impôt. En règle générale, un bénéficiaire détenant une participation majoritaire d'un Fonds est un porteur de parts qui, collectivement avec des personnes et des sociétés de personnes dont

il est membre du groupe, est propriétaire de parts ayant une juste valeur marchande supérieure à 50 % de la juste valeur marchande de toutes les parts du Fonds.

RISQUE LIÉ À LA CYBERSÉCURITÉ

Comme l'utilisation de la technologie prend de plus en plus d'importance dans leurs activités, les Fonds sont devenus plus sensibles aux risques opérationnels que représentent les brèches de la cybersécurité. On entend par une brèche de la cybersécurité les événements intentionnels et non intentionnels qui peuvent faire en sorte que les Fonds perdent des renseignements exclusifs, subissent une corruption de données ou voient leur capacité opérationnelle perturbée. De tels événements peuvent à leur tour faire en sorte que les Fonds s'exposent à des sanctions réglementaires, voient leur réputation ternie, engagent des frais de conformité supplémentaires associés à des mesures correctrices ou subissent une perte financière. Les brèches de la cybersécurité peuvent comporter des accès non autorisés aux systèmes informatiques numériques des Fonds (p. ex., au moyen d'un « piratage » ou d'un encodage de logiciel malveillant), mais peuvent également provenir d'attaques externes, comme des attaques par déni de service (c.-à-d. pour faire en sorte que les utilisateurs visés n'aient pas accès aux services de réseau). De plus, les brèches de la cybersécurité des fournisseurs de services tiers des Fonds (p. ex., les agents administratifs, agents de transfert et dépositaires) ou des émetteurs dans lesquels les Fonds investissent peuvent également soumettre les Fonds à bon nombre des mêmes risques que ceux qui sont

RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT

À l'exception de ce qui est indiqué à la rubrique « Dispenses et autorisations » ci-dessus, les pratiques en matière de placement des Fonds sont assujetties à diverses restrictions imposées par la législation en valeurs mobilières applicable, les politiques des Autorités canadiennes en valeurs mobilières ainsi que la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview et la déclaration de fiducie du Fonds immobilier alternatif Hazelview, selon le cas. Les Fonds ont adopté les restrictions et pratiques en matière de placement courantes des OPC qui sont contenues dans la législation en valeurs mobilières, y compris le Règlement 81-102. Ces restrictions et pratiques visent, en partie, à faire en sorte que les placements des Fonds soient

associés aux brèches de la cybersécurité directes. Comme c'est le cas pour un risque opérationnel en général, les Fonds ont mis en place des systèmes de gestion des risques conçus pour réduire les risques associés à la cybersécurité. Toutefois, rien ne garantit que ces efforts porteront fruit, étant donné, notamment, que les Fonds n'ont aucun contrôle direct sur les systèmes de cybersécurité des émetteurs ou des fournisseurs de services tiers.

RISQUE LIÉ AUX PORTEURS DE TITRES IMPORTANTS

Un seul investisseur peut acheter ou vendre une grande quantité de parts d'un Fonds. Si l'un de ces investisseurs fait une demande de rachat important, le Fonds pourrait devoir vendre ses actifs du portefeuille sous-jacents afin de satisfaire à la demande de rachat. Une telle vente pourrait avoir une incidence sur la valeur marchande de ces placements en portefeuille et pourrait éventuellement avoir une incidence sur les investisseurs restants du Fonds. Les demandes de rachats importants pourraient forcer le Fonds à cesser ses activités. Le Fonds peut convenir avec l'investisseur important qui a présenté une demande de rachat de lui régler une partie du rachat en nature, sous forme de transfert d'actifs d'une valeur équivalente, s'il n'arrive pas à vendre des actifs à des prix avantageux sans avoir d'incidence importante sur la valeur de l'actif.

Au 30 avril 2025, deux porteurs de parts détenaient ensemble environ 84,7 % de la valeur liquidative du Fonds immobilier alternatif Hazelview.

diversifiés et relativement liquides, et que les Fonds soient gérés de façon adéquate. Les Fonds sont gérés conformément à ces restrictions et pratiques. En outre, les Fonds sont assujettis à des restrictions en matière de placement aux termes desquelles :

- i) les Fonds ne peuvent investir, directement ou indirectement, que dans des titres ou des biens qui sont conformes aux autres lignes directrices en matière de placement des Fonds;
- ii) les Fonds ne peuvent i) investir dans des titres d'une entité non-résidente ou détenir une participation dans une telle

entité, une participation dans un tel bien ou un droit ou une option visant l'acquisition d'un tel bien, ou une participation dans une société de personnes qui détient un tel bien si les Fonds (ou cette société de personnes) étaient tenus d'inclure des montants importants dans le calcul de leur revenu conformément à l'article 94.1 de la Loi de l'impôt (ou à quelque disposition de remplacement), ou ii) détenir une participation dans une fiducie non-résidente sauf une « fiducie étrangère exempte » aux fins de l'article 94 de la Loi de l'impôt, ou une participation dans une fiducie (ou une société de personnes qui détient une telle participation) qui exigerait que les Fonds (ou cette société de personnes) déclarent un revenu à l'égard de cette participation aux termes de l'article 94.2 de la Loi de l'impôt (ou à quelque disposition de remplacement);

- iii) les Fonds ne peuvent souscrire ni détenir des titres d'une entité qui serait une société étrangère affiliée des Fonds pour l'application de la Loi de l'impôt;
- iv) les Fonds ne peuvent investir dans un titre qui constituerait un « abri fiscal déterminé » au sens de l'article 143.2 de la Loi de l'impôt.

Chaque Fonds est une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et sa seule activité consistera à investir ses fonds dans des biens pour l'application de la Loi de l'impôt. Les Fonds n'ont pas dérogé à ces exigences de la Loi de l'impôt au cours des deux exercices précédents.

Les objectifs de placement fondamentaux d'un Fonds ne peuvent être modifiés qu'avec le vote affirmatif d'au moins la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts du Fonds concerné convoquée à cette fin.

DESCRIPTION DES PARTS OFFERTES PAR LES FONDS

Chaque Fonds est divisé en parts de participation pouvant être émises en une ou en plusieurs séries, à l'appréciation de Hazelview, en sa qualité de fiduciaire des Fonds. Le Fonds immobilier mondial Hazelview est autorisé à émettre quatorze séries de parts et peut émettre un nombre illimité de parts de chaque série. Les parts des séries A, T6,5, F, F85, FT6,5, F85T6,5 et I du Fonds immobilier mondial Hazelview sont offertes aux fins de vente dans le cadre du présent prospectus simplifié. Les parts des séries AX, AY, FX, FY, M, S et T du Fonds immobilier mondial Hazelview sont offertes dans le cadre d'une dispense de prospectus seulement et ne sont donc pas offertes dans le cadre du présent prospectus simplifié ni d'aucun autre prospectus. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview est autorisé à émettre quatre séries de parts et peut émettre un nombre illimité de parts de chaque série. Les parts des séries A, F-1, F et I du Fonds immobilier alternatif Hazelview sont offertes aux fins de vente dans le cadre du présent prospectus simplifié.

Vous avez le droit de participer à parts égales, avec chaque autre porteur d'une part de la même série, aux distributions de revenu net et de gains en capital nets d'un Fonds à l'égard de chaque part d'une série que vous détenez. Votre participation dans un Fonds est attestée par le nombre de parts d'une série immatriculées à votre nom. Le nombre de parts de chaque série d'un Fonds pouvant être émises est illimité, et le prix d'émission n'est pas fixé. Aucune part d'un Fonds n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre part du même Fonds de la même série.

Aucun porteur de parts ne détient des actifs des Fonds. Les seuls droits des porteurs de parts sont ceux qui sont mentionnés dans le présent prospectus simplifié des Fonds et établis dans la déclaration de fiducie.

Les parts des Fonds ont les caractéristiques suivantes :

1. à une assemblée des porteurs d'une série de parts, chaque porteur de parts a le droit d'exprimer une voix par part entière de la série concernée immatriculée à son nom. Les porteurs de parts d'une série de parts ont le droit d'exprimer une voix aux assemblées lors

desquelles les porteurs de cette série votent séparément;

2. à la dissolution d'un Fonds, les porteurs de parts d'une série de ce Fonds auront le droit de participer aux actifs nets de ce Fonds attribués à cette série de parts selon leur quote-part;
3. les parts ne confèrent aucun droit à des dividendes, mais vous pouvez participer à toutes les distributions versées par un Fonds à la série de parts que vous détenez;
4. il n'existe aucun droit de conversion;
5. les parts d'un Fonds peuvent être rachetées, peut-être moyennant des frais. Se reporter à la rubrique « Comment puis-je faire racheter des parts d'un Fonds? »;
6. les parts d'un Fonds ne peuvent être cédées, sauf dans des circonstances limitées;
7. il n'existe aucune obligation au titre d'appels ou de cotisations futurs;
8. les parts d'une série détenues par un porteur de parts peuvent être reclassées en parts d'une autre série d'un Fonds, à l'appréciation du gestionnaire, d'une VL de la série par part totale égale à la VL de la série par part totale des parts reclassées;
9. les parts d'un Fonds peuvent être fractionnées ou regroupées par le gestionnaire sur remise d'un avis écrit aux porteurs de parts concernés de ce Fonds ou être regroupées sans avis dans le cas de distributions qui sont automatiquement réinvesties en parts supplémentaires de ce Fonds.

Sous réserve de certaines exceptions, les modifications suivantes ne peuvent être apportées aux Fonds que si elles ont été approuvées à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts d'un Fonds convoquée à cette fin :

1. une modification du mode de calcul des honoraires ou des autres frais à la charge d'un Fonds qui aurait pour effet d'alourdir cette charge;
2. l'introduction, par un Fonds ou par le gestionnaire, d'honoraires ou d'autres frais devant être à la charge de ce Fonds ou directement à la charge des porteurs de parts relativement à la détention des parts, qui auraient pour effet d'alourdir la charge de ce Fonds ou des porteurs de parts;
3. le remplacement du gestionnaire d'un Fonds (sauf par un membre du même groupe que Hazelview);
4. une modification des objectifs de placement fondamentaux d'un Fonds;
5. dans certains cas, une restructuration avec un autre fonds, ou la cession d'actifs à un autre fonds ou l'acquisition des actifs d'un autre fonds;
6. le calcul moins fréquent qu'à l'heure actuelle de la VL de la série;
7. une restructuration d'un Fonds en un fonds d'investissement dont les titres ne sont pas rachetables ou en un émetteur qui n'est pas un fonds d'investissement.

Si le mode de calcul des honoraires ou des frais facturés à un Fonds est modifié d'une manière qui pourrait alourdir cette charge pour ce Fonds ou ses investisseurs, ou si des honoraires ou des frais qui doivent être facturés à un Fonds ou directement aux investisseurs d'un Fonds par ce dernier ou par nous relativement à la détention de titres de ce Fonds, qui pourraient entraîner une augmentation des frais facturés à ce Fonds ou à ses investisseurs, sont introduits et, dans les deux cas, quand ces honoraires ou ces frais sont

facturés par une entité sans lien de dépendance avec ce Fonds, l'approbation des investisseurs de ce Fonds ne sera pas obtenue. Plutôt, si la réglementation en valeurs mobilières l'exige, un avis écrit sera envoyé aux investisseurs de ce Fonds au moins 60 jours avant la date de prise d'effet de la modification. L'approbation des investisseurs d'une série d'un Fonds qui n'est pas assortie de frais d'acquisition (c'est-à-dire, les parts des séries F-1, F, F85, FT6,5, F85T6,5 et I) ne sera pas obtenue à l'égard des modifications qui précèdent si les honoraires ou les frais sont facturés par une entité ayant un lien de dépendance. Plutôt, si la réglementation en valeurs mobilières l'exige, un avis écrit sera envoyé aux investisseurs de la série visée au moins 60 jours avant la date de prise d'effet de la modification.

Nous pouvons modifier les déclarations de fiducie sans avoir à donner d'avis aux porteurs de parts et sans l'approbation de ceux-ci; toutefois, nous vous remettons un préavis écrit de toute modification des déclarations de fiducie, si nécessaire et de la manière prescrite, et nous nous abstiendrons d'apporter une modification aux déclarations de fiducie sans avoir obtenu l'approbation préalable des porteurs de parts à une assemblée convoquée et tenue conformément aux dispositions des déclarations de fiducie et de la législation applicable dans le cas où la modification en question :

- doit être approuvée par les porteurs de parts conformément à la législation applicable;
- constitue une modification de l'article des déclarations de fiducie intitulé « Modification de la déclaration de fiducie »;
- aurait pour effet de modifier les droits des porteurs de parts à l'égard des parts des Fonds en circulation en réduisant la somme payable à l'égard de celles-ci à la dissolution des Fonds;
- aurait pour effet de diminuer ou d'éliminer des droits de vote rattachés aux parts.

NOM, CONSTITUTION ET HISTORIQUE DU FONDS

Le Fonds immobilier mondial Hazelview a été établi le 18 avril 2013 en tant qu'organisme de placement collectif fermé et est devenu un organisme de placement collectif dont les titres sont placés dans le public le 19 juin 2015. Le Fonds immobilier mondial Hazelview est une fiducie à capital variable établie sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régi par la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview.

Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a été établi le 2 janvier 2023 en tant qu'organisme de placement collectif fermé et est devenu un organisme de placement collectif dont les titres sont placés dans le public le 28 juin 2024. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview est une fiducie à capital variable établie sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régi par la déclaration de fiducie du Fonds immobilier alternatif Hazelview.

Le siège des Fonds et de Hazelview est situé au 1133, rue Yonge, 4^e étage, Toronto (Ontario) M4T 2Y7.

Dans le cadre d'une restructuration du groupe de sociétés de Timbercreek, avec prise d'effet le 4 novembre 2020, Timbercreek Equities Corp. (depuis renommée Les investissements Hazelview) a acquis la totalité des actions avec droit de vote émises et en circulation du gestionnaire.

La déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview a été modifiée plusieurs fois depuis la création du Fonds immobilier mondial Hazelview. Le texte qui suit présente les principales modifications au cours des 10 dernières années.

- Le 19 juin 2015, la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview a été modifiée et mise à jour pour modifier, aux fins de précision, les objectifs de placement fondamentaux du Fonds immobilier mondial Hazelview.
- Le 27 juin 2016, la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview a été modifiée et mise à jour pour créer une nouvelle catégorie de parts du Fonds

immobilier mondial Hazelview, appelées les parts de catégorie M.

- Le 29 juin 2017, la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview a été modifiée et mise à jour pour i) changer le nom de chaque part de catégorie A du Fonds immobilier mondial Hazelview alors en circulation à part de série A du Fonds immobilier mondial Hazelview, ii) changer le nom de chaque part de catégorie F du Fonds immobilier mondial Hazelview alors en circulation à part de série F du Fonds immobilier mondial Hazelview, iii) changer le nom de chaque part de catégorie M du Fonds immobilier mondial Hazelview alors en circulation à part de série M du Fonds immobilier mondial Hazelview, iv) changer le nom de chaque part de catégorie S du Fonds immobilier mondial Hazelview alors en circulation à part de série S du Fonds immobilier mondial Hazelview, v) changer le nom de chaque part de catégorie T du Fonds immobilier mondial Hazelview alors en circulation à part de série T du Fonds immobilier mondial Hazelview, vi) créer cinq nouvelles séries de parts du Fonds immobilier mondial Hazelview, appelées les parts de série AX, les parts de série AY, les parts de série FX, les parts de série FY et les parts de série I et vii) augmenter la fréquence des distributions aux porteurs de parts comme il est décrit aux objectifs de placement fondamentaux du Fonds immobilier mondial Hazelview.
- Le 24 janvier 2019, la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview a été modifiée et mise à jour pour créer quatre nouvelles séries de parts du Fonds immobilier mondial Hazelview, appelées les parts de série T6,5, les parts de série F90, les parts de série FT6,5 et les parts de série F90T6,5.
- Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2020, la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview a été modifiée et mise à jour pour i) réduire les

frais de gestion pour les parts de série A, les parts de série AX, les parts de série AY, les parts de série F, les parts de série FX, les parts de série FY, les parts de série T6,5, les parts de série FT6,5, les parts de série F85, les parts de série F85T6,5 et les parts de série M, et ii) changer la désignation des parts de série F90 et des parts de série F90T6,5 en parts de série F85 et en parts de série F85T6,5, respectivement.

- Le 5 novembre 2020, la déclaration de fiducie du Fonds immobilier mondial Hazelview a été modifiée et mise à jour pour i) tenir compte du changement de nom du gestionnaire, qui passe de Timbercreek Investment Management Inc. à Valeurs mobilières Hazelview, et

ii) changer le nom du Fonds immobilier mondial Hazelview, « Timbercreek Global Real Estate Income Fund », pour « Fonds immobilier mondial Hazelview ».

Avec prise d'effet le 22 janvier 2018, Timbercreek Global Real Estate Fund (le « **Fonds dissous** ») et le Fonds immobilier mondial Hazelview ont fusionné. Par conséquent, le Fonds immobilier mondial Hazelview a fait l'acquisition de tous les titres en portefeuille et des autres actifs du Fonds dissous en échange des parts de série A et de série F du Fonds immobilier mondial Hazelview. Les porteurs de parts du Fonds dissous sont devenus des porteurs de parts du Fonds immobilier mondial Hazelview et le Fonds dissous a par la suite été liquidé.

MÉTHODE DE CLASSIFICATION DU RISQUE DE PLACEMENT

Le gestionnaire est tenu d'établir le niveau de risque des Fonds aux fins d'information dans le présent prospectus simplifié conformément à la méthode prescrite à l'*Annexe F – Méthode de classification du risque de placement* du Règlement 81-102 (la « **méthode des ACVM** »). Aux termes de la méthode des ACVM, le gestionnaire est tenu d'établir l'écart type du rendement des Fonds sur les 10 dernières années, ce qui constitue une mesure de volatilité historique, au moyen d'une formule prescrite, de sélectionner la fourchette dans laquelle l'écart type des Fonds se situe et de sélectionner le niveau de risque de placement en regard de la fourchette applicable de la méthode des ACVM.

L'écart type est une statistique communément employée pour mesurer la volatilité et le risque d'un placement. En règle générale, les fonds ayant un écart type plus élevé sont classés comme étant plus risqués. D'autres types de risques, à la fois mesurables et non mesurables, peuvent exister et le rendement historique peut ne pas être une indication des rendements futurs et la volatilité historique des Fonds peut ne pas être une indication de sa volatilité future.

Par conséquent, dans le cadre de notre détermination définitive du niveau de risque des Fonds, nous pouvons évaluer d'autres facteurs quantitatifs et qualitatifs, y compris le style de placement, la concentration dans un secteur et les fourchettes permises pour divers types de placements, et nous pouvons, à notre

appréciation, classer les Fonds à un niveau de risque de placement supérieur, mais non inférieur, au niveau établi au moyen de la méthode des ACVM, si nous le jugeons approprié. Chaque Fonds se voit alors attribuer un niveau de risque de placement dans l'une des catégories suivantes : faible, faible à moyen, moyen, moyen à élevé, ou élevé.

Conformément à la méthode des ACVM, si les titres d'un fonds ont été offerts dans le public pour la première fois il y a moins de 10 ans, le gestionnaire doit choisir, conformément aux critères prescrits, un indice de référence composé d'un indice autorisé ou d'un ensemble d'indices autorisés et calculer l'écart type du fonds en utilisant son historique de rendement disponible et en attribuant l'historique de rendement de l'indice de référence pour le reste de la période de 10 ans. Puisque les titres des Fonds ont été offerts dans le public pour la première fois il y a moins de 10 ans, le gestionnaire a choisi, à cette fin, conformément à la méthode des ACVM, un indice de référence pour les Fonds composé de l'ensemble des indices autorisés suivants, chacun représenté dans l'indice de référence dans la proportion indiquée à côté de son nom :

Fonds	Nom de l'indice autorisé	% de l'indice de référence
Fonds immobilier mondial Hazelview	Indice FTSE EPRA Nareit Developed Total Return	80,0 %
	Indice Wells Fargo Hybrid & Preferred Securities REIT	10,0 %
	Indice MSCI/REALPAC Canada Property	10,0 %
Fonds immobilier alternatif Hazelview	Indice FTSE EPRA Nareit Developed	60,0 %
	Indice HFRI 500 EH: Equity Market Neutral	40,0 %

L'indice FTSE EPRA Nareit Developed Total Return reproduit le rendement de sociétés immobilières et de fiducies de placement immobilier (« FPI ») cotées en bourse dans le monde, y compris les sociétés et les FPI qui sont propriétaires de biens immobiliers productifs de revenu ou qui en font la cession ou la promotion.

L'indice Wells Fargo Hybrid & Preferred Securities REIT reproduit le rendement de titres privilégiés émis dans le marché américain par des FPI, y compris des titres privilégiés étrangers représentés par certificat, des titres de créance subordonnés à durée indéterminée et certains titres émis par des banques et d'autres institutions financières qui peuvent traiter le capital à l'égard de ces titres comme celui tiré de l'émission d'actions privilégiées classiques.

L'indice MSCI/REALPAC Canada Property mesure le rendement total sans effet de levier de

placements immobiliers détenus directement dans le marché canadien.

L'indice FTSE EPRA Nareit Developed vise à reproduire les tendances générales des titres de capitaux propres immobiliers admissibles inscrits à la cote d'une bourse sur les marchés développés du monde entier.

L'indice HFRI 500 EH: Equity Market Neutral a recours à des techniques quantitatives d'analyse des cours pour vérifier les renseignements sur la fluctuation des cours et les relations entre les titres afin de sélectionner les titres à acheter et à vendre pour tirer profit de l'écart entre les rendements.

Nous examinons le niveau de risque lié à chaque Fonds dans le cadre de chaque aperçu du fonds déposé d'un Fonds et au moins une fois par année. Le gestionnaire peut établir le niveau de risque de placement plus souvent qu'une fois par année, y compris si nous jugeons qu'il n'est plus raisonnable dans les circonstances.

Comme il est indiqué à la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC? », le niveau de risque du Fonds immobilier mondial Hazelview a été évalué comme étant moyen et le niveau de risque du Fonds immobilier alternatif Hazelview a été évalué comme étant faible à moyen.

Il est possible d'obtenir de plus amples renseignements sur la méthode des ACVM, l'écart type et la méthode dont le gestionnaire se sert pour déterminer le niveau de risque des Fonds sur demande et sans frais en communiquant avec nous au 1 888 949-8439 ou en écrivant à Valeurs mobilières Hazelview, 1133, rue Yonge, 4^e étage, Toronto (Ontario) M4T 2Y7.

FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds :	Fonds de revenu	
Date de création :	Série A – 19 juin 2015 Série T6,5 – 4 novembre 2019 Série F – 19 juin 2015 Série F85 – 15 avril 2019 Série FT6,5 – 12 juillet 2019 Série F85T6,5 – 25 janvier 2019 Série I – 29 juin 2017	
Nature des titres offerts :	Parts d'un OPC	
Admissibilité des parts aux :	CELIAPP	Oui
	REER	Oui
	FERR	Oui
	REEE	Oui
	FRV	Oui
	FRR1	Oui
	CRI	Oui
	REEI	Oui
	CELI	Oui

QUELS TYPES DE PLACEMENTS LE FONDS FAIT-IL?

Objectifs de placement

Les objectifs de placement fondamentaux du Fonds immobilier mondial Hazelview sont les suivants :

- i) offrir aux porteurs de parts des distributions mensuelles;
- ii) préserver le capital tout en offrant aux porteurs de parts une occasion de croissance du capital à long terme;

en investissant dans des actions ordinaires, des actions privilégiées et des titres de créance émis par des FPI et d'autres émetteurs en participation du secteur immobilier. Le Fonds immobilier mondial Hazelview offrira aux porteurs de parts une exposition au marché immobilier mondial en détenant un portefeuille diversifié de titres immobiliers productifs de dividendes dans des marchés développés partout dans le monde.

Les objectifs de placement fondamentaux du Fonds immobilier mondial Hazelview ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation des porteurs

de parts exprimée lors d'une assemblée convoquée à cette fin.

Stratégies de placement

À notre avis, le marché mondial des titres immobiliers manque d'efficacité par rapport au marché de l'investissement immobilier direct mondial, et la stratégie de placement du Fonds immobilier mondial Hazelview vise à tirer profit de ce manque afin d'offrir un flux de revenu stable aux investisseurs tout en réduisant la volatilité du portefeuille et en préservant le capital.

Nous investissons principalement dans des sociétés qui possèdent des immeubles stables qui ont des baux à long terme avec des locataires solvables. Grâce à une gestion active, nous tenterons de maximiser le revenu et le rendement total en tirant profit des manques d'efficacité en matière de prix que nous constatons dans les marchés de l'immobilier mondiaux. Nous tablons sur ces manques d'efficacité en achetant des titres de sociétés à rabais par rapport à la valeur intrinsèque de leurs actifs sous-jacents.

La préservation du capital se traduit par la diversification du portefeuille en fonction des types d'immeubles, des emplacements

FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

géographiques et des types de titres. En outre, nous évaluons le profil de risque du bilan d'une société afin de déterminer la durabilité des flux de trésorerie et des dividendes d'une société et sa capacité à traverser les cycles économiques. En outre, nous évaluons les risques liés aux actifs immobiliers sous-jacents que la société possède, son équipe de gestion et son modèle d'affaires ainsi que la liquidité et l'écart type de l'action. En dernier lieu, nous croyons pouvoir réduire sensiblement la volatilité liée à la valeur marchande inhérente à un portefeuille d'actions émises dans le public en incluant des placements moins volatils comme des actions privilégiées et des titres de créance de sociétés. Nous estimons que la capacité de produire des rendements à long terme intéressants avec une volatilité en dessous du marché représente une force concurrentielle.

Les placements dans les actions privilégiées, en raison de leur faible corrélation par rapport aux titres de capitaux propres, permettent de réduire la volatilité générale d'un portefeuille tout en offrant un revenu courant plus élevé et une plus grande transparence quant aux distributions sous-jacentes. Les actions privilégiées offrent en général des dividendes à un taux fixe qui doivent être versés avant quelque paiement de dividende sur les actions ordinaires. Le rendement des actions privilégiées a tendance à être supérieur au rendement des actions ordinaires sous-jacentes, mais leur volatilité est inférieure à celle des actions ordinaires sous-jacentes. Le Fonds immobilier mondial Hazelview recherchera ces placements comme un moyen supplémentaire d'ajouter un revenu sûr au portefeuille à un prix intéressant.

Le Fonds immobilier mondial Hazelview investit dans des FPI et dans des sociétés de placement immobilier situées partout dans le monde, principalement dans les principaux marchés urbains et en périphérie qui sont en général plus liquides et moins volatils. Ces emplacements présentent habituellement des caractéristiques intéressantes au chapitre de l'offre et de la demande sous l'impulsion de la forte croissance démographique et/ou de l'emploi qui stimule la demande d'immeubles commerciaux et présentent d'importantes entraves à l'accès aux nouveaux emplacements.

L'ensemble des sociétés immobilières internationales qui offrent de bonnes

perspectives de placement est diversifié dans une multitude de types d'immeubles, notamment des immeubles résidentiels, de bureaux, de détail, industriels, et de soins de santé. Nous tenterons d'éviter d'investir dans des sociétés dont le bilan ne leur donne pas la marge de manœuvre nécessaire pour survivre à un cycle du marché complet.

Le conseiller en placement peut également choisir de prendre les mesures suivantes sous réserve des exigences des autorités de réglementation des valeurs mobilières applicables :

- investir jusqu'à la totalité de l'actif du Fonds immobilier mondial Hazelview dans des titres étrangers;
- investir dans des placements privés ou d'autres titres de capitaux propres ou de créance non liquides de sociétés ouvertes ou fermées dans la mesure permise par la réglementation des valeurs mobilières;
- investir les actifs du Fonds immobilier mondial Hazelview dans des titres immobiliers, des OPC du secteur de l'immobilier ou d'autres fiducies de placement immobilier à l'occasion;
- utiliser les dérivés, tels que les contrats de change à terme de gré à gré hors cote et les options négociées en bourse, aux fins de couverture et à des fins autres que de couverture;
- effectuer des opérations de mise en pension et de prise en pension;
- effectuer des ventes à découvert.

Le Fonds immobilier mondial Hazelview peut souscrire des titres de fonds négociés en bourse qui sont admissibles à titre d'OPC en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables ou conclure des opérations sur dérivés visés aux termes desquelles la participation sous-jacente est fondée sur les titres de tels fonds négociés en bourse. Ces fonds sous-jacents ne seront pas gérés par le gestionnaire ni par un membre du groupe du gestionnaire ou une personne qui a un lien avec lui. Moins de 10 % de la VL du Fonds

FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

immobilier mondial Hazelview au moment du placement est affectée à un placement dans des titres d'autres OPC ou à la conclusion d'opérations sur dérivés visés à l'égard desquelles la participation sous-jacente est fondée sur les titres d'autres OPC. Le gestionnaire choisira ces autres OPC en se fondant sur une analyse de leurs principaux avoirs et l'éventail de placements qu'ils procurent au Fonds immobilier mondial Hazelview.

Le gestionnaire intègre des facteurs ESG à son processus de sélection de placement et applique notamment une pondération de 20 % aux facteurs ESG lorsqu'il détermine le profil de risque d'une occasion de placement. Plus particulièrement, le gestionnaire évalue les placements en fonction des thèmes ESG suivants, soit l'efficacité, les risques liés au climat, la santé et la sécurité ainsi que l'engagement communautaire, et il intègre son évaluation de ces facteurs, ainsi que d'autres critères de sélection de placement traditionnels, à son processus de prise de décisions de placement. Le gestionnaire évalue ces facteurs ESG au moyen de mesures qualitatives et quantitatives, y compris en se fiant aux données fournies par une entreprise tierce de recherche en placement. Lorsqu'il considère un émetteur donné, le gestionnaire examine la nature de ses activités, son incidence sur les facteurs ESG et son approche managériale de gestion des enjeux ESG. À l'occasion, le gestionnaire échange avec les émetteurs et/ou leurs directeurs notamment dans l'objectif d'améliorer le rendement ESG et la communication d'information à cet égard. Une fois le placement fait, le gestionnaire considérera également son approche ESG d'une manière limitée à ses activités de vote par procuration et de gérance.

Nous pouvons déroger provisoirement aux objectifs de placement fondamentaux du Fonds immobilier mondial Hazelview en raison notamment d'une mauvaise conjoncture du marché ou économique ou politique. Dans de tels cas, nous pouvons, comme tactique défensive temporaire, augmenter les avoirs en trésorerie ou en titres du marché monétaire à court terme du Fonds immobilier mondial Hazelview.

Si le Fonds immobilier mondial Hazelview recourt à une de ces stratégies, il le fera conjointement avec ses autres stratégies de placement d'une manière jugée appropriée pour réaliser ses

objectifs de placement et tenter d'améliorer ses rendements.

QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS LE FONDS?

Le Fonds immobilier mondial Hazelview investit principalement dans des titres de capitaux propres du secteur immobilier. Le Fonds immobilier mondial Hazelview être assujéti aux risques suivants, comme il est décrit ci-dessus à la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC? » :

- risque lié au marché
- risque lié aux titres de capitaux propres
- risque lié au crédit
- risque lié au secteur de l'immobilier
- risque lié au taux d'intérêt
- risque lié aux fiducies de placement
- risque lié aux fonds négociés en bourse
- risque de change
- risque lié aux placements ESG
- risque lié aux émetteurs étrangers
- risque lié aux dérivés
- risque lié aux ventes à découvert
- risque lié aux mises en pension et aux prises en pension et au prêt de titres
- risque lié à la suspension des rachats
- risque lié à la liquidité
- risque lié aux opérations importantes
- risque lié à l'épuisement du capital
- risque de réglementation
- risque lié au secteur
- risque lié aux séries
- risques fiscaux
- risque lié à la cybersécurité

Se reporter à la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC? », à la page 33, pour obtenir de plus amples renseignements sur ces risques et d'autres risques qui s'appliquent au Fonds immobilier mondial Hazelview.

FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

Le niveau du risque du Fonds immobilier mondial Hazelview est moyen. Pour obtenir de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Méthode de classification du risque de placement » à la page 47.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Vers la fin de chaque mois civil, le Fonds immobilier mondial Hazelview fait des distributions de revenu aux porteurs de parts du Fonds immobilier mondial Hazelview, et les gains en capital nets réalisés supplémentaires sont distribués en décembre. Comme il est décrit à la rubrique « Séries donnant droit à un revenu régulier », à la page 13, le Fonds immobilier mondial Hazelview fera des distributions mensuelles à un taux annualisé de 6,5 % sur ses séries assorties d'un taux de distribution fixe, selon la VL de la série par part au 31 décembre de l'année antérieure.

Les distributions sont réinvesties en parts du Fonds immobilier mondial Hazelview, sauf si vous précisez par écrit à l'avance que vous préférez recevoir une somme en espèces. Les distributions sont payables aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux à la date d'évaluation qui précède immédiatement la date de distribution. Il n'est pas garanti que les distributions seront versées à une date précise et le Fonds immobilier mondial Hazelview n'est pas responsable des frais ou des charges que vous engagez parce que le Fonds immobilier mondial Hazelview n'a pas versé une distribution un jour donné. Le Fonds immobilier mondial Hazelview peut modifier sa politique en matière de distribution en tout temps, sans avis ni approbation.

Les distributions peuvent être rajustées ou interrompues à notre appréciation. Vous ne devez pas confondre les distributions avec le taux de rendement du Fonds immobilier mondial Hazelview ou le rendement de son portefeuille.

FONDS IMMOBILIER ALTERNATIF HAZELVIEW

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds :	Fonds de revenu	
Date de création :	Série A – 28 juin 2024 Série F-1 – 28 juin 2024 (offerte dans le cadre d'un placement privé depuis le 2 janvier 2023) Série F – 28 juin 2024 Série I – 28 juin 2024	
Nature des titres offerts :	Parts d'un OPC	
Admissibilité des parts aux :	REER	Oui
	FERR	Oui
	REEE	Oui
	FRV	Oui
	FRRI	Oui
	CRI	Oui
	REEI	Oui
	CELI	Oui
	CELIAPP	Oui

QUELS TYPES DE PLACEMENTS LE FONDS FAIT-IL?

Objectifs de placement

L'objectif de placement fondamental du Fonds immobilier alternatif Hazelview est de procurer un rendement rajusté en fonction du risque supérieur en investissant principalement dans des titres d'émetteurs du secteur de l'immobilier au sein de marchés développés à l'échelle mondiale. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview combine un portefeuille à gestion superposée de positions acheteur-vendeur neutre par rapport au marché avec un portefeuille concentré, composé uniquement de positions acheteur. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a l'intention d'utiliser l'effet de levier pour accroître le rendement principalement par la vente à découvert, l'emprunt de fonds et le placement dans des dérivés. L'exposition globale du Fonds immobilier alternatif Hazelview à des ventes à découvert, emprunts de fonds et opérations sur dérivés ne doit pas dépasser les limites relatives au recours à l'effet de levier permises par la législation en valeurs mobilières applicable et/ou par approbation réglementaire. Plus précisément, le montant total des emprunts de fonds et la valeur marchande des titres vendus à découvert ne dépasseront pas 100 % de la VL du Fonds immobilier alternatif Hazelview, et le

montant total des emprunts de fonds, la valeur marchande des titres vendus à découvert et le montant notionnel des dérivés utilisés à des fins autres que de couverture ne dépasseront pas 300 % de la VL du Fonds immobilier alternatif Hazelview.

L'objectif de placement fondamental du Fonds immobilier alternatif Hazelview ne peut être modifié qu'avec l'approbation de la majorité des porteurs de parts exprimée lors d'une assemblée convoquée à cette fin.

Stratégies de placement

Pour atteindre ses objectifs de placement, le Fonds immobilier alternatif Hazelview a recours aux stratégies de placement qui suivent :

- **Positions acheteur uniquement :** Le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut investir dans des titres de capitaux propres d'émetteurs du secteur de l'immobilier principalement situés dans des marchés développés à l'échelle mondiale. Ce volet composé uniquement de positions acheteur est conçu pour offrir une exposition au rendement sur le marché, et cherche à procurer des rendements supérieurs à ceux du

FONDS IMMOBILIER ALTERNATIF HAZELVIEW

marché et à réduire la volatilité en investissant dans des titres d'émetteurs de grande qualité qui sont diversifiés par pays et par sous-secteur.

- **Négociation simultanée de positions acheteur/vendeur :** Le Fonds immobilier alternatif Hazelview a recours à la négociation simultanée de positions acheteur/vendeur, qui impliquent de combiner une position acheteur avec une position vendeur dans deux titres qui ont une corrélation élevée. La négociation simultanée de positions acheteur/vendeur a pour but d'éliminer le risque systématique et de mettre l'accent sur l'exploitation des distorsions temporaires entre le cours et les données fondamentales des sociétés à l'échelle de chaque société. Le conseiller en valeurs anticipe que la corrélation entre le rendement du volet composé uniquement de positions acheteur et le volet de négociation simultanée de positions acheteur/vendeur du Fonds immobilier alternatif Hazelview, qui est conçu pour procurer un avantage de diversification au Fonds immobilier alternatif Hazelview, sera faible.
- **Modèle de coefficient bêta dynamique :** Le conseiller en valeurs peut procéder de façon active au transfert de capitaux entre le volet composé uniquement de positions acheteur et le volet de négociation simultanée de positions acheteur/vendeur du Fonds immobilier alternatif Hazelview dans le but de répartir les capitaux entre les secteurs offrant les meilleures perspectives de rendement rajusté en fonction du risque. Dans une conjoncture du marché exceptionnelle, cela peut inclure le recours au volet de négociation simultanée de positions acheteur/vendeur du Fonds immobilier alternatif Hazelview et non au volet composé uniquement de positions acheteur.

Lorsqu'il prend une position « vendeur », le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut vendre un instrument dont il n'est pas propriétaire

et ensuite l'emprunter afin de remplir ses obligations de règlement. Une position « vendeur » bénéficiera d'une baisse du cours de l'instrument sous-jacent et perdra de la valeur si le cours de l'instrument sous-jacent augmente. Une position « acheteur » tirera parti d'une augmentation du cours du titre et perdra de la valeur si le cours du titre diminue.

Les autorités canadiennes en valeurs mobilières ont accordé une dispense au Fonds immobilier alternatif Hazelview afin de lui permettre de vendre à découvert des titres jusqu'à un maximum de 100 % de sa VL et d'accroître la limite combinée des ventes à découvert et des emprunts de fonds à une limite globale de 100 % de sa VL.

Le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut également emprunter des fonds jusqu'à concurrence de 100 % de sa VL. L'emprunt est utilisé de concert avec la vente à découvert en vue de gérer le risque et d'accroître les rendements du portefeuille de placements du Fonds immobilier alternatif Hazelview. Le gestionnaire estime que cette stratégie est un moyen efficace d'atteindre les objectifs de placement du Fonds immobilier alternatif Hazelview étant donné que l'emprunt de fonds peut être utilisé pour financer à la fois les positions acheteur et les positions vendeur dans le portefeuille à gestion superposée de positions acheteur-vendeur et pour accroître l'exposition au marché lorsque les valeurs sont jugées plus attrayantes. Au lieu d'emprunter des fonds, le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut conclure des opérations sur dérivés qui visent à reproduire de façon appréciable la fonction de l'emprunt de fonds au-delà du seuil établi en matière d'emprunt de fonds par la législation sur les valeurs mobilières applicable, mais en respectant le seuil combiné établi en matière d'emprunt de fonds, de vente à découvert et d'utilisation des dérivés visés par la législation sur les valeurs mobilières applicable.

Le conseiller en valeurs peut également choisir de prendre les mesures suivantes sous réserve des exigences des autorités de réglementation des valeurs mobilières applicables :

- investir jusqu'à la totalité de l'actif du Fonds immobilier alternatif Hazelview dans des titres étrangers;

FONDS IMMOBILIER ALTERNATIF HAZELVIEW

- investir dans des placements privés ou d'autres titres de capitaux propres ou de créance non liquides de sociétés ouvertes ou fermées dans la mesure permise par la réglementation des valeurs mobilières;
- investir les actifs du Fonds immobilier alternatif Hazelview dans des titres immobiliers, des OPC du secteur de l'immobilier, des FNB ou d'autres fiducies de placement immobilier à l'occasion;
- utiliser les dérivés aux fins de couverture et à des fins autres que de couverture;
- effectuer des opérations de mise en pension et de prise en pension.

Le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut souscrire des titres de fonds négociés en bourse qui sont admissibles à titre d'OPC en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables ou conclure des opérations sur dérivés visés aux termes desquelles la participation sous-jacente est fondée sur les titres de tels fonds négociés en bourse. Ces fonds sous-jacents ne seront pas gérés par le gestionnaire ni par un membre du groupe du gestionnaire ou une personne qui a un lien avec lui. Moins de 10 % de la VL du Fonds immobilier alternatif Hazelview au moment du placement est affectée à un placement dans des titres d'autres OPC ou à la conclusion d'opérations sur dérivés visés à l'égard desquelles la participation sous-jacente est fondée sur les titres d'autres OPC, sauf dans la mesure autorisée par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Le gestionnaire choisira ces autres OPC en se fondant sur une analyse de leurs principaux avoirs et l'éventail de placements qu'ils procurent au Fonds immobilier alternatif Hazelview.

Nous pouvons déroger provisoirement aux objectifs de placement fondamentaux du Fonds immobilier alternatif Hazelview en raison notamment d'une mauvaise conjoncture du marché ou économique ou politique. Dans de tels cas, nous pouvons, comme tactique défensive temporaire, augmenter les avoirs en trésorerie ou en titres du marché monétaire à court terme du Fonds immobilier alternatif Hazelview.

Si le Fonds immobilier alternatif Hazelview recourt à une de ces stratégies, il le fera conjointement avec ses autres stratégies de

placement d'une manière jugée appropriée pour réaliser ses objectifs de placement et tenter d'améliorer ses rendements.

QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS LE FONDS?

Le Fonds immobilier alternatif Hazelview est un OPC alternatif, ce qui veut dire qu'il peut investir dans des catégories d'actifs ou adopter des stratégies de placement qui sont interdites aux OPC classiques. Les stratégies particulières qui le distinguent des OPC classiques sont les suivantes : une plus grande capacité à vendre des titres à découvert, le recours accru à des dérivés à des fins autres que de couverture et la capacité d'effectuer des emprunts à des fins d'investissement. Même si ces stratégies seront utilisées conformément à l'objectif et aux stratégies de placement du Fonds immobilier alternatif Hazelview, dans certaines conjonctures du marché, elles peuvent accélérer la cadence à laquelle votre placement perd de la valeur.

Le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut également être assujéti aux risques suivants, comme il est décrit ci-dessus à la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC? » :

- risque lié au marché
- risque lié aux titres de capitaux propres
- risque lié au crédit
- risque lié au secteur de l'immobilier
- risque lié au taux d'intérêt
- risque lié aux fiducies de placement
- risque lié à la rémunération au rendement
- risque lié aux fonds négociés en bourse
- risque lié aux emprunts
- risque lié à l'effet de levier
- risque de change
- risque lié aux émetteurs étrangers
- risque lié aux dérivés
- risque lié aux ventes à découvert
- risque lié aux mises en pension et aux prises en pension et au prêt de titres
- risque lié à la suspension des rachats

FONDS IMMOBILIER ALTERNATIF HAZELVIEW

- risque lié à la liquidité
- risque lié aux opérations importantes
- risque de réglementation
- risque lié au secteur
- risque lié aux séries
- risques fiscaux
- risque lié à la cybersécurité

Se reporter à la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC? », à la page 33, pour obtenir de plus amples renseignements sur ces risques et d'autres risques qui s'appliquent au Fonds immobilier alternatif Hazelview.

Le niveau du risque du Fonds immobilier alternatif Hazelview est faible à moyen. En raison des stratégies de placement uniques du Fonds immobilier alternatif Hazelview, nous pouvons classer le niveau de risque du Fonds immobilier alternatif Hazelview comme étant plus élevé que le niveau de risque recommandé par le groupe de travail sur la classification du risque des fonds de l'Institut des fonds d'investissement du Canada pour l'écart type historique du Fonds immobilier alternatif Hazelview. Pour obtenir de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Méthode de classification du risque de placement » à la page 47.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Vers la fin de chaque trimestre civil, soit à la fin des mois de mars, juin, septembre et décembre, le Fonds immobilier alternatif Hazelview fait des distributions de revenu aux porteurs de parts du Fonds immobilier alternatif Hazelview, et les gains en capital nets réalisés supplémentaires sont distribués en décembre.

Les distributions sont réinvesties en parts du Fonds immobilier alternatif Hazelview, sauf si vous précisez par écrit à l'avance que vous préférez recevoir une somme en espèces. Les distributions sont payables aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux à la date d'évaluation qui précède immédiatement la date de distribution. Il n'est pas garanti que les distributions seront versées à une date précise et le Fonds immobilier alternatif Hazelview n'est pas responsable des frais ou des charges que vous engagez parce que le Fonds immobilier alternatif Hazelview n'a pas versé une distribution une date donnée. Le Fonds immobilier alternatif Hazelview peut modifier sa politique en matière de distribution en tout temps, sans avis ni approbation.

Les distributions peuvent être rajustées ou interrompues à notre appréciation. Vous ne devez pas confondre les distributions avec le taux de rendement du Fonds immobilier alternatif Hazelview ou le rendement de son portefeuille.

FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

FONDS IMMOBILIER ALTERNATIF HAZELVIEW

- Vous pouvez obtenir d'autres renseignements sur les Fonds dans l'aperçu du fonds, les rapports de la direction sur le rendement du fonds et les états financiers de chaque Fonds. Ces documents sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, de sorte qu'ils en font légalement partie intégrante, comme s'ils en constituaient une partie imprimée.
- Vous pouvez obtenir sur demande et sans frais un exemplaire de ces documents en composant sans frais le 1 888 949-8439, en vous adressant à votre courtier en valeurs ou en écrivant à l'adresse info@hazelview.com.
- Ces documents et d'autres renseignements sur les Fonds, comme les circulaires de sollicitation de procurations et les contrats importants, sont également disponibles sur le site Web désigné de Hazelview à l'adresse www.hazelview.com ou sur le site Internet www.sedarplus.com.

VALEURS MOBILIÈRES HAZELVIEW

1133, rue Yonge, 4^e étage
Toronto (Ontario) M4T 2Y7
Numéro sans frais : 1 888 949-8439
Téléc. : 416 848-9494
www.hazelview.com